





Velkommen til

Håvard Skirbekks veg 17, 2414 Elverum

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Håvard Skirbekks veg 17, 2414 Elverum

Enebolig på ett plan med kjeller | Vestvendt terrasse m/ utepeis | Bad og vaskerom fra 2019 | Garasje og carport

Velkommen til Håvard Skirbekks veg 17! Frittliggende enebolig over to plan med skjermet hage.

Eiendommen ligger meget sentralt til i et rolig og etablert boligstrøk i Elverum, med nærhet til Frydenlund skole og helårs turterreng. Hovedetasjen har en sosial oppholdsdel med stue og spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet, samt soverom og baderom. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse med overbygd del og trapp ned til en opparbeidet tomt.

Høydepunkter:
- Dels overbygget vestvendt terrasse med åpen utepeis
- Bad og separat vaskerom pusset opp i 2019
- Kjøkkeninnredning med fornyede fronter fra 2020
- Både integrert garasje og inntilbygget carport
- Peisovn og luft-til-luft-varmepumpe fra 2025

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Espen Hansen
eiendomsmegler
Tlf: 900 13 059
E-post: espen.hansen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 250 000
Omkostninger	kr	107 340
Total pris inkl. omkostninger	kr	4 357 340

BRA Total/BRA-i	219/219 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1986
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM

Registerbetegnelse
Gnr. 31, bnr. 921, ideell andel 1/1
i Elverum kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligområde på Grønnmyra og Gaarderløkka, omtrent en kilometer sør for Elverum sentrum. Nabolaget består i hovedsak av eneboliger og småhusbebyggelse, med lite gjennomgangstrafikk og et trygt oppvekstmiljø.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk tilrettelagt i hverdagen. Grønnmyra FUS barnehage ligger en kort gåtur fra boligen, og det finnes flere andre barnehager i nærområdet. Både Frydenlund skole og Hanstad skole ligger innenfor gang- og sykkelavstand, mens Elverum ungdomsskole og videregående skole nås med en kort sykkeltur eller med buss. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi Fjeldset i gangavstand fra huset. For et bredere utvalg av forretninger, spisesteder og servicetilbud ligger Elverum sentrum og Kremmertorget Kjøpesenter en kort biltur unna.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Nærmiljøet har balløkker og lekeområder, og en kort sykkeltur eller biltur unna finner du Svartholtet med fine turstier og oppkjørte skiløyper om vinteren. Terningen Arena ligger en kort kjøretur unna med idrettshaller, klatrevegg og treningssentre. Kollektivtilbudet er godt ivaretatt med bussholdeplass i Margrethe Munthes veg en kort spasertur unna, og Elverum stasjon nås på under ti minutter med bil for videre togreiser.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 219 m²
BRA totalt: 219 m²
TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 89 m² Kjellerstue, trapperom/gang, gang, hobbyrom, matbod, vedbod, teknisk bod,

klesbod, to boder og toalettrom.

1. etasje
BRA-i: 130 m² Entré/gang, stue/spisestue, nedsenket stue/vest, kjøkken, bad, vaskerom, to soverom, vindfang og integrert garasje.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
19 m² Dels overbygget terrasse.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
Kaldtloft uten måleverdige bruksareal. Overbygget inngangsparti er målt til ca. 5 m².
Biloppstillingsplass ved inntilbygget carport mot syd, og er målt ca 23 m2. Carport uten måleverdig bruksareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig med 1.etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom kjeller og 1 etasje. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Kjeller med innvendig adkomst fra boligen samt separat adkomst via trappeløp i den integrerte garasjen. Garasjearealet er målt til 22 m² og er medtatt som internt bruksareal (BRA-i). Kjøkken og spisestue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. I tillegg er det en nedsenket stue mot vest. Vaskerom med adkomst fra vindfang, samt at bad har adkomst via soveromsgang. Overbygget inngangsparti mot øst. Dels overbygget terrasse mot vest ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Kjellerrom med målte himlingshøyder 2,12-2,41 m. Kjellerstuen vurderes å ha for lite dagslysareal, da vindusarealet utgjør mindre enn 10 % av gulvarealet. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).
Kaldtloft uten måleverdige bruksareal. Overbygget inngangsparti er målt til ca. 5 m². Dels overbygget terrasse er målt til ca. 19 m², hvorav den overbygde delen utgjør ca. 9 m².
Biloppstillingsplass ved inntilbygget carport mot syd, og er målt ca 23 m2. Carport uten måleverdig bruksareal.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.09.2026.

Bygning:
Enebolig over to plan (1. etasje og kjeller) oppført i 1986, med midlertidig brukstillatelse datert 12.05.1986. Byggegrunnen består av breelvavsetninger med høy sandsortering. Grunnmur er oppført med Lecablokk, utvendig pusset over terreng. Støpte kjellergulv. Det er ukjent vedrørende såler under grunnmur og frostsikring av fundamenter. Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig liggende og stående trekledning uten etablert lufting bak kledningen. Kledningen er fra byggeåret og sist overflatebehandlet i 2020. Etasjeskille mot kjeller er i trebjelkelag med påstøp ved bad. I kjeller/rom under terreng er det gulvoverflater med belegg, fliser samt dels ubehandlet/behandlet betonggulv. Utlektede vegger med behandlet panel, for øvrig pussede og malte murvegger, og himlinger med behandlet trepanel.

Tak:
Saltakskonstruksjon i sperretak med mønedrager. Innvendige skråhimlinger uten loftsrom samt flate himlinger i deler av 1. etasje, med kaldtloft uten etablert tilkomst. Luftespalter ved raft med Netlon lufterør og luftelyre på nordre del av takflaten. Taket er tekket med taksteinsprofilerte metallplater fra 1996. Undertak av bordtak. Takvinkel er målt til 12 grader. Renner og nedløp i metall fra 1996, tilknyttet oppstikkende rør ved terreng. Snøfangere montert med unntak av nordre deler mot øst og vest. Helbeslått pipe og avtrekkshatt over tak med regnskjerming, og stigetrinn til pipe.

Pipe/Ildsted:
Ett-løps elementpipe oppført i tilknytning til yttervegg, delvis inntrukket i bygningskroppen ved 1. etasje. Pussete og malte synlige pipevanger og brannmurer. Pipeløpet er helbeslått over tak med regnskjerm/toppdeksel. Sotluke i kjellerstue. Tilknyttet peisovn i nedsenket stue med fliser foran gulv. Åpen utepeis under overbygget terrasse med metallplate på gulv.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass fra byggeåret. Luftespalter i overkarm og vannbrett med metallbeslag. Montert utvendige automatiske screens i nedsenket stue mot vest fra 2023 samt innvendige rullgardiner fra 2021.

Dører:
Lakkert ytterdør i heltre med metallsparkeplate og sidefelt med blyglass. Malt terrassedør med glassfelt. Laminert dør til kjeller og garasje. Innerdører i 1. etasje med heltre dørblad fra byggeår,

overflatebehandlet i 2014. Innerdører i kjelleretasjen består av laminerte, finerte og heltre dører med sponspeil av blandet alder.

Trapper/adkomst:
Innvendig tretrapp til kjeller med lakkerte trinn, åpne opptrinn og rekkverk med håndløper (uten håndløper på vegg). Rekkverkssikring ved 1. etasje. Overbygget inngangsparti mot øst fundamentert på støpte betongpilarer, med trapp og platting med rekkverk, overbygg som utvidelse av takkonstruksjon tekket med metallplater, og renner/nedløp i metall. Tretrapper til plattinger mot øst og syd fundamentert på betongpilarer og Leca.

Balkong/terrasse:
Dels overbygget terrasse mot vest på ca. 19 m² (hvorav ca. 9 m² er overbygget), med adkomst fra stue og terreng. Konstruksjon fra byggeåret fundamentert på støpte betongpilarer. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset rekkverk med metallbeslått håndløper, veggfelt med blyglass under overbygg og tretrapp til terreng. Åpen utepeis under overbygget. Overbygg tekket med metallplater med renne og nedløp.

VVS-installasjoner:
Vanninntak med PE-ledning og stoppekran i teknisk kjellerbod. Forbruksvann med rør-i-rør-system til bad og vaskerom i 1. etasje (PEX-fordelerskap i vaskerom med overløp til sluk), og kobberrør til kjøkken og toalettrom i kjeller med åpne fordelerstokker i kjeller. Røropplegg fra 1986 og 2019. Avløpsrør og bunnledninger i PVC fra byggeåret, luftet over tak. 200 liters varmtvannsbereder fra 2007 plassert i teknisk kjellerbod med fast elektrisk tilkobling.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekksventilasjon på kjøkken, bad og vaskerom. For øvrig naturlig ventilasjon med tilluft via spalter/ventiler og naturlig avtrekk.

Tekniske detaljer:
Montert luft/luft-varmepumpe fra 2025 i nedsenket stue i 1. etasje. Monterte optiske røykvarslere tilknyttet sentral samt brannslukningsapparat fra 2017.

Integrert garasje:
Integrert garasje fra byggeåret på 22 m² BRA-i. Ringmur i Leca, betonggulv og bindingsverksvegger med trekledning. Innvendig kledd med gipsplater mot boareal. Utstyrt med vippeport med automatikk, to vinduer, boddør samt murt trappeløp i Leca til kjeller.

Inntilbygget carport:
Inntilbygget carport mot syd fra 1996 på ca. 23 m² (uten måleverdig bruksareal). Fundamentert på støpte pilarer, gulv med belegningsstein, bindingsverk med liggende kledning, åpen front mot syd/øst og skyvedør mot vest. Saltak tekket med metallplater samt renner og nedløp.

Elektrisk anlegg:
Inntak via jordkabel. Sikringsskap i teknisk kjellerbod med digital måler, automatsikringer, enkelte jordfeilautomater og overspenningsvern. 3-fase 230V-anlegg med 63A hovedsikringer. Hovedsakelig åpent ledningsnett av blandet alder, med jordede og ujordede kontakter. Elektrisk gulvvarme i teknisk bod, kjellerstue, bad og vaskerom. Eswa varmefolie i himlinger på kjøkken og stue samt i gulv i nedsenket stue. Samsvarserklæring fra 2019 for bad/vaskerom foreligger. Brannforebyggende elkontroll utført av Svensgaard Installasjon AS i september 2026 uten anmerkninger.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Taket har ikke tilstrekkelig helning. For takvinkler slakere enn 15 grader forutsettes det bruk av membranløsning, og det er usikkerhet knyttet til om dette er benyttet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen og undertak. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for bordtak som undertak ca 60 år. Vindskier med noe slitasje. Det bør undersøkes om det er benyttet godkjent membranløsning under taktekking, da manglende eller feil utført membran øker risikoen for vanninntrengning og fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, anbefales det å innhente dette eller få utført kontroll av fagperson. Konsekvensen av manglende eller feil membran er økt fare for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Taket bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og det må påregnes utskifting av taktekking og undertak i henhold til anbefalt utskiftningsintervall. Konsekvensen ved manglende oppfølging og utskifting er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Vindskier med slitasje bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader i trekonstruksjonen.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Avtrekkshatt med slitasje og avflassinger. Nedløp med noe frostspreng og slitasje. Beslag, renner og nedløp anses å ha overskredet alder for middels levetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år. Det mangler snøfangere på de nordre delene av takflatene mot øst og vest, men basert på takvinkel og type taktekking vurderes det ikke å foreligge krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier da feierplattform ikke er montert. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Feierens arbeidshøyde på toppen av pipen skal ikke overskride 1,2 meter (120 cm) over takflaten uten ekstra sikring. Avtrekkshatt, beslag, renner og nedløp bør vurderes for utskifting eller utbedring, da slitasje og alder medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Tiltak bør iverksettes for å forhindre ytterligere forringelse og sikre funksjonell bortledning av vann fra taket. Det bør vurderes å montere snøfangere også på de nordre delene av takflatene mot øst og vest for å redusere risikoen for snøras og eventuelle personskader eller skader på eiendom, selv om det ikke foreligger krav om dette basert på dagens takvinkel og tekking. Plattform for feier må monteres. Det må monteres feieplatting for å sikre trygg adkomst for feier og overholde gjeldende forskriftskrav. Manglende feieplatting medfører økt risiko for fallulykker og kan føre til at feiing og tilsyn ikke blir utført.

- Takkonstruksjon/Loft | Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Ingen dokumentasjon vedr utførelse ved skråhimlinger. Det er ikke etablert tilkomst til kaldtloftet over de flate himlingene. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon om mulig. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen ved skråhimlingene, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygging og kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales å etablere tilkomst til kaldloftet over de flate himlingene for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold, slik at eventuelle skader eller fuktproblemer kan oppdages og utbedres på et tidlig tidspunkt.

- Yttervegger | Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Enkelte kledningsbord har oppsprekkinger, spesielt mot endene av bordene. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Manglende lufting kan

føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon. Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig. Oppsprukne kledningsbord bør vedlikeholdes eller utbedres etter behov. Oppsprekkingene kan over tid medføre økt fuktbelastning og redusert levetid for de aktuelle bordene. Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut for hele boligen grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

- Vinduer | Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter er 40 år. Forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet vinduenes alder. Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon. Vinduer med noe slitasje og vedlikeholdsbehov. Kondensering på enkelte vindusglass kan føre til fuktskader i tilstøtende treverk, noe som øker risikoen for råte og behov for utskifting av vinduer. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i rommet og følge med på utviklingen for å unngå større skader. Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle punkteringer eller funksjonssvikt. På grunn av alder og oppbrukt forventet brukstid må det påregnes utskifting av vinduene på sikt for å unngå redusert isolasjonsevne, trekk, kondens og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises. Tettelister ved åpningsbare vinduer bør byttes for å gjenopprette tettefunksjonen og hindre trekk og varmetap. Vinduer med slitasje bør vedlikeholdes for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere skader eller behov for utskifting.

- Ytterdører | Tettelister har mistet noe tettefunksjon. Laminert dør til kjelleren er uisolert. Forventet brukstid vurderes å være oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Tettelister bør skiftes ut for å gjenopprette tilstrekkelig tetthet og forhindre varmetap og trekk. Den uisolerte laminatdøren til kjelleren bør vurderes utskiftet til isolert dør for å redusere varmetap og risiko for kondens. Da forventet brukstid for dørene er oppbrukt, må det påregnes behov for utskiftning på sikt. Eldre dører har økt risiko for funksjonssvikt, dårligere isolasjonsevne og høyere energiforbruk.

- Dels overbygget terrasse | Terrassegulv utført med 21 mm terrassebord på senteravstand 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert. Rekkverkshøyden på terrassen er målt til 0,6 m og er for lavt i forhold til dagens krav. Gulv ved terrasse utført med 21 mm terrassebord bør vurderes skiftet til tykkelse 28 mm. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav og redusere risikoen for fallulykker. Lavt rekkverk gir økt fare for personskader ved fall.

- Overbygget inngangsparti | Terrassegulv utført med 21 mm terrassebord på senteravstand 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert. Rekkverkshøyden i utvendig trapp/platting er målt til 0,8 m og er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Gulv ved terrasse utført med 21 mm terrassebord bør vurderes skiftet til tykkelse 28 mm. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det anbefales at rekkverkshøyden økes slik at den tilfredsstiller dagens krav for sikkerhet. For lavt rekkverk øker risikoen for fall og personskader.

- Integrert garasje | Betonggulvet har oppsprekkinger. Trappeløpet til kjeller er etablert uten rekkverk eller håndløper. I tillegg mangler det rekkverkssikring på murkanten foran trappeløpet. Betonggulvet bør vurderes for utbedring av oppsprekkinger for å hindre videre forringelse og redusere risiko for skader eller ujevnheter som kan føre til snublefare. Det bør monteres

rekkverk og håndløper på trappeløpet til kjeller, samt rekkverkssikring på murkanten foran trappeløpet, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Høydeavviksmålinger i 1. etasje viser registrerte avvik som overstiger normale toleranser. Det er målt lokale avvik innenfor 2 meters målelengde med inntil 15 mm i stue/spisestue og 12 mm i et soverom. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller planlagt oppussing. Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

- Rom under terreng | Betonggulv stedvis med noe sprekker. Betydelig antall gulvfliser med limslipp (uten vedheft til underlag) i kjellerstue og trapperom/gang. Uferdig innkassing i teknisk bod. Kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning. Ingen tegn til sviktende drenering eller fuktskader. Kjeller har risikokonstruksjoner ved at vegger er utforet og at gulv dels er utført med diffusjonsbegrensende overflater. Utførelsen vurderes som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng utsatt for fuktskader. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger og gulvkonstruksjoner. Drenering på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid, slik at konsekvenser ved feil på drenasjen blir råte- og muggskader på organiske materialer i skjulte konstruksjoner. Ukjent vedr evt pussbehandling bak påforede kjellervegger. Hulltaking er foretatt i kjellerstuen, ved hjørne mot nordvest. Det ble ikke påvist fuktskader eller skadelig fuktinnhold i innenforliggende konstruksjoner. Målt fuktkvote i trevirke var ca. 14 vektprosent. Selv om det ikke ble registrert forhøyet eller skadelig fuktinnhold ved undersøkelsespunktet, kan tilsvarende forhold ikke utelukkes i øvrige deler av kjelleren med påforede veggkonstruksjoner. Det anbefales å utbedre gulvfliser med limslipp for å unngå videre skade og redusert funksjon på gulvoverflaten. Sprekker i betonggulv bør overvåkes og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg, for å forhindre ytterligere forringelse eller fuktinntrengning. Uferdig innkassing i teknisk bod bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende beskyttelse av tekniske installasjoner. Påforede vegger og gulv med diffusjonsbegrensende overflater utgjør en risikokonstruksjon for fuktskader, da eventuelle skader kan oppstå skjult bak overflater. Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av behov for ytterligere undersøkelser, spesielt dersom det oppdages tegn til fukt eller lukt. Dreneringens alder og ukjent tilstand innebærer risiko for fremtidige råte- og muggskader i skjulte konstruksjoner dersom dreneringen svikter. Det bør vurderes å kontrollere dreneringens funksjon og tilstand. Manglende informasjon om pussbehandling bak påforede vegger gir økt usikkerhet om fuktsikringens kvalitet, noe som kan medføre skjulte skader. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avklare tilstanden.

- Innvendige dører | Forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

- Bad 1. etasje - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Høydeforskjell sluk/gulv foran terskel ble målt til 12 mm, fremstår ikke å tilfredsstille krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm fall til sluk fra gulv foran terskel og minimum 15 mm terskelløsning). Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og

sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres.

- Vaskerom 1. etasje - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Høydeforskjell sluk/gulv foran terskel ble målt til 20 mm, fremstår ikke å tilfredsstille krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm fall til sluk fra gulv foran terskel og minimum 15 mm terskelløsning). Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres.

- Kjeller toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det mangler luftespalte i eller rundt dør. Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting. Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til et mer effektivt system for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt- og luktproblemer. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen over tid. Det bør etableres tilluftsløsning.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av levetiden er oppbrukt ved kobberrørene. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. Stoppekran ikke merket. Enkelte Cu-installasjoner med noe irring. Åpne vannfordelere i kjelleren har noe drypp, som fremstår å være kondensrelatert. Lekkasjevakt mangler på rom med vanninstallasjoner. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Det anbefales at tilstanden på kobberrørene vurderes av rørlegger, og at det vurderes utskifting av rørene for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader. Alder på rørene medfører økt risiko for brudd og plutselige skader, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningen. Stoppekran bør merkes for å sikre rask avstengning ved behov, og for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje. Cu-installasjoner med irring bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer og videre korrosjon, da irring kan føre til svekkelse av rørene og økt fare for vannskader. Åpne vannfordelere i kjelleren med drypp bør undersøkes nærmere for å avklare om det kun er kondens, eller om det foreligger lekkasje. Tiltak bør iverksettes for å hindre fuktskader og muggvekst. Det bør installeres lekkasjevakt på rom med vanninstallasjoner for å oppdage og begrense eventuelle vannlekkasjer tidlig, og dermed redusere risikoen for omfattende fuktskader. Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.

- Innvendige avløpsrør | Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Mer enn halvparten av levetiden er oppbrukt ved mesteparten av avløpsrørene. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer. Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det anbefales at tilstand og funksjon på avløpsrørene vurderes av fagkyndig, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller plutselige skader på

rørsystemet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.

- Varmtvannsbereder | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Strømtilkoblet varmtvannsbereder med fast elektrisk tilkobling, uten sikkerhetsbryter. Eldre bereder fra 2007. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling med sikkerhetsbryter i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende sikkerhetsbryter medfører økt risiko for elektrisk feil og brannfare. Funksjon og tilstand bør vurderes av fagkyndig for å sikre trygg og forskriftsmessig installasjon. Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Berederens alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Det anbefales at funksjon og tilstand vurderes av fagkyndig for å unngå uforutsette skader og driftsstans.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på dreneringen, samt at det ikke foreligger dokumentasjon for utførelsen. I følge Byggforsk byggdetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år. Kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning. Ingen tegn til sviktende drenering eller fuktskader. Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført drenering for å redusere usikkerhet om utførelsens kvalitet og funksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er oppbrukt, noe som øker risikoen for redusert effekt og fremtidige fuktproblemer. Videre overvåkning av tilstanden anbefales for å oppdage eventuelle tegn til sviktende drenering eller fuktskader på et tidlig tidspunkt. Se for øvrig kommentarer ved rom under terreng.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmurer med noe riss og sprekker, dels gjennomgående sprekker. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges. Kjellergulv med noe oppsprekkinger. Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling. Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Jevnlig kontroll av grunnmurer anbefales. Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres. Oppsprekkinger kjellergulv fremstår av eldre dato, bør holdes under oppsikt.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Tilnærmet flatt terreng ved synlige grunnmurer. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren. Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terrenget skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av PVC plastrør er 40 år gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon. Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 40 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har

levetid på 50 år. Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer. Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det bør fremskaffes dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget, inkludert offentlige betingelser for eiendommen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og tilstand, noe som øker risikoen for skjulte feil eller fremtidige skader på anlegget. Funksjon og tilstand bør vurderes av fagkyndig for å avdekke eventuelle behov for utbedring.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Vaskerom 1. etasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking vurdert som unødvendig. Baderommets gulv- og veggflater blir ikke utsatt for fritt vann ved normal brukssituasjon. Deler av tilstøtende rom utført med våtromsplater og fuktømfintlige overflater, ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader.

Helse, miljø og sikkerhet

- Helse, miljø og sikkerhet | Det mangler snøfangere på de nordre delene av takflatene mot øst og vest, men basert på takvinkel og type taktekking vurderes det ikke å foreligge krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier da feierplattform ikke er montert. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Feierens arbeidshøyde på toppen av pipen skal ikke overskride 1,2 meter (120 cm) over takflaten uten ekstra sikring. Rekkverkshøyden på terrassen er målt til 0,6 m og er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden i utvendig trapp/platting er målt til 0,8 m og er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverkssikringen ved 1. etasje er målt til 0,85 m, noe som er under dagens forskriftskrav for rekkverk på 0,9 m. Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er målt til 14,5 cm, noe som overstiger dagens forskriftskrav på maksimalt 10 cm. Det bør vurderes å montere snøfangere også på de nordre delene av takflatene mot øst og vest for å redusere risikoen for snøras og eventuelle personskader eller skader på eiendom, selv om det ikke foreligger krav om dette basert på dagens takvinkel og tekking. Plattform for feier må monteres. Det må monteres feieplatting for å sikre trygg adkomst for feier og overholde gjeldende forskriftskrav. Manglende feieplatting medfører økt risiko for fallulykker og kan føre til at feiing og tilsyn ikke blir utført. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet. Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav og redusere risikoen for fallulykker. Lavt rekkverk gir økt fare for personskader ved fall. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det anbefales at rekkverkshøyden økes slik at den tilfredsstiller dagens krav for sikkerhet. For lavt rekkverk øker risikoen for fall og personskader. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Rekkverkshøyden bør økes til minimum 0,9 m for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og bedre ivareta sikkerheten. Konsekvensen av for lav rekkverkshøyde er økt risiko for fallskader. Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn. Store åpninger kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt

salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering i integrert garasje med automatisk vippeport, samt i inntilbygget carport. For øvrig er det gode parkeringsmuligheter på opparbeidet gårdsplass med belegningsstein.

Standard
Frittliggende enebolig over to plan med integrert garasje og inntilbygget carport. Boligen byr på en romslig og innholdsrik planløsning med alle hovedfunksjoner på ett plan i 1. etasje, inkludert stue med nedsenket stuedel, kjøkken med delvis åpen løsning, to soverom, samt bad og vaskerom som begge ble oppgradert i 2019. Underetasjen inneholder innredet kjellerstue, toalettrom, hobbyrom og rikelig med bodplass.

Entré:
Overbygget inngangsparti mot øst med trapp og platting fører inn til et lyst vindfang og en innbydende entré. Ytterdøren i lakkert heltre har metallsparkeplate og sidefelt med blyglass. Entréen har flislagt gulv, lyse panelvegger og direkte adkomst til både vaskerom, stue og soveromsfløy.

Stue:
Stuen og spisestuen danner et åpent oppholdsrom med god plass til både sittegruppe og stort spisebord. Rommet har skråhimling med mønedrager over deler av arealet og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Noen trappetrinn ned leder til den nedsenkede stuen mot vest, hvor det er montert en peisovn samt luft/luft-varmepumpe fra 2025. Vinduene i den nedsenkede stuen er utstyrt med utvendige automatiske screens fra 2023 og innvendige rullgardiner fra 2021. Gulvene er belagt med lakkert tregulv og laminat. Fra stuen er det direkte utgang via glassdør til terrassen.

Terrasse:
Dels overbygget terrasse mot vest med adkomst fra stuen og fra terreng via trapp. Under overbygget er det etablert en åpen utepeis samt en levegg med bordkledning og blyglassfelt. Terrassen har tregulv med impregnerte bord og beiset rekkverk med metallbeslått håndløper.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot spisestuen og har innredning med laminerte skrog og benkeplater, fornyet med lyse laminerte fronter i 2020. Veggene over benken er kledd med

laminerte plater med mykfuge. Innredningen inneholder oppvaskkum i metall, integrert keramisk platetopp og stekeovn, samt åpen løsning for oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Hvitevarene er fra 2025 og 2026, og det er etablert slukløsning under oppvaskmaskinen. Over kokesonen er det montert ventilator fra 2020 med avkast via yttervegg. Gulvet har vinylklikk fra 2020, og det er montert Eswa varmefolie i himlingen med bryterpanel på kjøkkenet.

Bad 1. etasje:
Baderommet ble oppgradert i 2019 av fagfolk etter TEK17 og har adkomst via soveromsgangen. Rommet har vinylbelegg på gulv med oppbrett bak veggplater og elektrisk gulvvarme. Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har himlingsplater med downlights. Innredningen består av heldekkende servant på hvit skuffeseksjon, speil med integrert belysning, tilhørende høyskap, vegghengt WC og dusjhjørne med rette glassdører. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk via yttervegg, tilluft via spalte i dørblad og rør-i-rør-system for forbruksvann.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet ble oppgradert i 2019 etter TEK17 og har praktisk adkomst direkte fra vindfanget. Rommet er innredet med benkeplate med nedfelt vaskekum, garderobeskap og høyskap, samt vegghengt WC. Det er opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel, samt innfelt fordelerskap for PEX med etablert overløp til gulv med sluk. Gulvet har vinylbelegg med oppbrett og elektrisk gulvvarme, veggene har våtromsplater og himlingen har belysning. Rommet har mekanisk avtrekksvifte på yttervegg, naturlig ventilering via himlingsventil og tilluft under dørblad.

To soverom:
Boligen har to soverom i 1. etasje med adkomst fra mellomgangen. Hovedsoverommet har to store skyvedørsgarderober, men likevel god plass til dobbeltseng. Det andre soverommet passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge soverom har laminat på gulv og innerdører i heltre som ble overflatebehandlet i 2014.

Kjellerstue:
Innredet kjellerstue i underetasjen med adkomst via innvendig tretrapp fra 1. etasje og separat trappeløp i den integrerte garasjen. Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, utlektede vegger med behandlet trepanel og behandlet trepanel i himling. Sotluke til elementpipe er plassert i rommet.

Toalettrom:
Toalettrom i kjelleren med flislagt gulv og etablert nivåforskjell. Vegger og himling er kledd med behandlet trepanel. Rommet er utstyrt med vegghengt WC, servant og oppvarming med panelovn. Det er naturlig ventilasjon via himlingsventil og tilluft via metallrist i dørblad.

Hobbyrom og teknisk bod:
I kjelleretasjen finnes et hobbyrom samt en teknisk bod med støpt gulv, 200-liters varmtvannsbereder fra 2007, sikringsskap, vaskekum og et dusjkabinett. Kjelleren rommer i tillegg matbod, vedbod, klesbod og to oppbevaringsboder.

Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Les mer om dette under "Ferdigattest/brukstillatelse" i salgsoppgaven.

Overflater:
Gulv: Laminat, vinylklikk, lakkert tregulv og fliser i entré i 1. etasje. Vinylklikk på kjøkken. Vinylbelegg på bad og vaskerom. I kjelleretasjen er det belegg, fliser samt behandlet og ubehandlet betonggulv.

Vegger: Behandlet trepanel, malt strie og tapet i 1. etasje. Våtromsplater på bad og vaskerom. I kjeller er det utlektede vegger med behandlet og ubehandlet trepanel, samt pussede og malte murvegger.
Himling: Innvendige skråhimlinger og flathimlinger i 1. etasje. Himlingsplater på bad og vaskerom. Behandlet trepanel i kjelleretasjen.

Lagring:
Boligen har varierte oppbevaringsmuligheter. I 1. etasje finnes garderobeskap på vaskerom samt garderobeløsning på soverom. I kjelleretasjen er det matbod, vedbod, teknisk bod, klesbod med skap og hyller, samt to ekstra oppbevaringsboder. I tillegg disponerer eiendommen en integrert garasje på 22 m² med vippeport med automatikk og intern adkomst til kjelleren, samt en inntilbygget carport på 23 m² oppført i 1996 med belegningsstein på mark og skyvedør mot vest.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Frittliggende enebolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje: Entré, vindfang, kjøkken, stue/spisestue, nedsenket stue, to soverom, bad, vaskerom og integrert garasje.
Kjeller: Kjellerstue, hobbyrom, toalettrom og seks boder.

Eiendommen har et overbygget inngangsparti på 5 m² og en dels overbygget terrasse på 19 m².

I tillegg er det oppført inntilbygget carport på 23 m² på eiendommen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1986

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Pipebeslag forsterket med ekstra plate og lekkasje bak pipe utbedret av Elverum Blikkenslager AS

- Gjennomført brannforebyggende elkontroll uten anmerkninger av Svensgaard Installasjon AS

2025:
- Montert luft-til-luft-varmepumpe i stue, utført av Hedmark Rehabservice AS
- Nye hvitevarer på kjøkken

2023:
- Montert utvendige automatiske screens i stue mot vest

2021:
- Montert innvendige rullgardiner

2020:
- Overflatebehandling av utvendig trekledning og fasader
- Kjøkkeninnredning fornyet med nye fronter, vinylklikk på gulv og ny ventilator med utkast

2019:
- Baderom i 1. etasje bygget opp etter TEK17 med vinylbelegg, elektrisk gulvvarme, våtromsplater, downlights, rør-i-rør og sanitærutstyr, utført av Fagflis Elverum AS (samsvarserklæring foreligger)
- Vaskerom i 1. etasje bygget opp etter TEK17 med vinylbelegg, elektrisk gulvvarme, våtromsplater, fordelerskap med PEX, benkeinnredning og vegghengt toalett, utført av Fagflis Elverum AS (samsvarserklæring foreligger)

1996:
- Saltak tekket med taksteinsprofilerte metallplater samt nye takrenner og nedløp i metall
- Oppført inntilbygget carport mot syd

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2024:
- Levert og montert Futurehome smarthub, termostat og relé for varmtvannstank, utført av Optimal elektro AS
- Lagt opp til varmelamper og stikkontakt på veranda samt montert utelys, utført av Svensgaard Installasjon AS

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 674.7 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 674,7 m². Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk og variert beplantning, samt en hagedam med fontene og hellelagt sitteplass. Adkomst og gårdsplass er belagt med belegningsstein med gode parkeringsmuligheter på tomten, herunder i integrert garasje og inntilbygget carport. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 250 000,-
Omkostninger	Kr 107 340,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 357 340,-

Kjøpsomkostninger

Kr 4 250 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 106 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 107 340 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 125 240 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 21 730 pr 2025
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, feiing, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste.

Fakturert beløp i 2025:
- Avløp: kr 8 681,-
- Eiendomsskatt: kr 8 956,-
- Feiing: kr 584,-
- Renovasjon: kr 5 419,-
- Vann: kr 7 046,-

Totalt: kr 30 686,-

Årsprognose for 2026 er kr 32 290,-.

Eiendomsskatt

Kr 8 956 pr 2025
Eiendomsskatten utgjør 4 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 2 636 200 i 2026.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 941 742 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 766 969 for år 2024
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler. Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere

eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.05.1986, men ikke ferdigattest iflg. kommunen.

Ihht midlertidig brukstillatelse må følgende arbeider være utført før ferdigattest kan begjæres:
1. Røkvarsler
2. Fullføring av røkpipe
3. Takstige
4. Noe innredningsarbeid i kjeller.

Frist for punkt 1 var før innflytting, for punkt 2 og 3 var 01.07.1986 og for punkt 4 var 31.12.1986. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen datert 11.06.1985 som ikke stemmer med dagens bruk:

I første etasje er planløsningen noe endret ved at et kleskott er inntatt i det ene soverommet og rommet har fått en ny adkomst.

Godkjent bruksendring av deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel foreligger. Ferdigattest datert 01.10.2026.

For tilbygg av carport foreligger det godkjennelse på tegning datert 02.07.1996. Det er ikke

utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Grønnlia og Grønnmyra» (plan-ID 24), vedtatt 13.06.1969, med arealformål boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan «Grønnmyra» (plan-ID 198107), vedtatt 20.08.1983.

Eiendommen omfattes av «Kommunedelplan for Elverum byområde» (plan-ID 2018006), vedtatt 28.08.2019. Hele eiendommen er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Det pågår for tiden arbeid med en ny kommuneplanens arealdel (2023-2035), som kan medføre endringer i planbestemmelsene for området.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Eiendommens rettigheter:

1996/3149-1/15 21.06.1996 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3420 GNR: 31 BNR: 922
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Vedr. oppføring av carport 2,5 meter fra grensen
Samtykkeerklæring hvor eier/fester av naboeiendommen (gnr. 31 bnr. 922) gir eier/fester av gnr. 31 bnr. 921 samtykke til å oppføre carport i en avstand av 2,5 meter fra grensen til gnr. 31 bnr. 922,

i medhold av bygningslovens § 70 nr. 2. Naboen er innforstått med at samtykket kan medføre krav om brannsikringstiltak på naboeiendommen ved senere bygging.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter, herunder tyde eldre, håndskrevne servitutter samt generere tekstforslag.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe i nedsenket stue, opplyst fra 2025. Elektrisk gulvvarme i teknisk kjellerbod, kjellerstue samt på bad og vaskerom i 1. etasje. Eswa varmefolie i himling på kjøkken og stue i 1. etasje, samt i gulv ved nedsenket stue. Panelovn på toalettrom i kjeller. Peisovn i nedsenket stue, samt åpen utepeis under overbygget terrasse.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
D.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold

og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Knut Roger Furuseth
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 09.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Fagflis Elverum AS i samarbeid med Bademiljø Amundrød vvs og Svensgaard Installasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad og vaskerom i 1. etg. Bad: Revet fliser og plater inn til stenderverk, revet fliser på gulv, pigget ut eksisterende påstøp ned til plattform gulv. Revet gerikter rundt dør, vindu og taklister. Vaskerom: Revet plater inn til stenderverk, revet våtromsbelegg på gulv, revet ferierer rundt dør, vindu og taklinger. Tømrer bad: Nødvendig tømrerarbeid for rørlegger og elektriker. Lekte ned himling med 48x48 gran kledd med 12x620x1220 hvite takessplater pga downlights i himling. Tilpasse lekting på veggene for montering av baderomsplater. Monterte nye baderomsplater på veggene og cisternekasse til vegghengt WC. Tatt hull i yttervegg og montert våtromsavtrekk/vifte. Montert nye karmlister rundt dør, vindu og taklinger. Vaskerom: Nødvendig tømrerarbeid for rørlegger og elektriker. Montert nye baderomsplater på veggen og Cisternekasse til vegghengt WC. Tatt hull i yttervegg og montert våtromsavtrekk/vifte. Montert nye karmlister rundt dør, vindu og taklinger. Rørlegger bad1.etg.: Sanitæranlegget legges opp i rør i rør. Avløp legges opp i pvc og tilkobles eksisterende. Følgende ble montert: Demontert gammelt baderomsutstyr, plugget vann og avløp. 1stk. Vikingbad MIE 120 cm servantinnredning. Vikingbad speil m/ LED-lys og stikkontakt.1 stk. Vikingbad ADA servantplate 120 cm. 1stk VikingbadMIE høyskap og et tilsvarende med dør og skuffer. Hvit hg. 1stk. Oras ettgreps servantbatteri Vegghengt klosett med sete 1stk. Visjon 90x90 dusjdører rette klart glass. Vikingbad Vorin Rainshower takdusjsett inkl. dusjbatteri. 1stk, sluk i gulv Gammelt dusjkabinett ble demontert og remontert i teknisk rom i kjeller. Vaskerom 1. etg: 1stk Plugge vann og avløp demontering av utstyr 1stk. Vannfordelingsskap innfelt i vegg.

Diverse benkeplater og høyskap med rengjøringsunndeling i hvitHG. Benkeplate grå 1 stk sokkellist 1stk blindpanel bredde 20 cm for tilpasning mot vegg. 1stk Intra vaskekar effekt i benkeplate Oras kjøkkenbatteri i/avst montert på benkeplate. Alt dette mot yttervegg. Innervegg: 1stk skuff for tørketrommel og 1stk skap for tørketrommel. 1stk skap og 1skuff for vaskemaskin 1stk benkeplate grå, sokkellist Elektriker: Demonterte eksisterende el. Opplegg på bad/vaskerom 3stk kombiautomater i sikringsskap. Bad: Varmekabel 650 w med elektronisk termostat. 2 downlights gyro led og 1 lyddemper Tilkoblet lys i innredning 1stk stikkontakt Opplegg og montering avtrekksvifte 4» Vaskerom: Varmekabel 650w med elektronisk termostat 1stk SG Enøk 10w LED i tak 1stikkontakt for vaskemaskin 2 stikkontakter som ble montert på yttervegg. De kom inn i et skap som ble montert i etterkant. Det skulle egentlig vært plassert helt til venstre mot gangveggen. Men termostaten ble plassert der. Derfor ble det slik. Ellers er det kontakt for tørketrommel også. (Det står ikke oppgitt i dokumentasjonen. Men ble gjort samtidig av elektriker.) Diverse: 3stk stikkontakter ute Skiftet ledning og monterte bryter for varmtvannsbereder. 1stk. 6 veis stikk på stue. Murer: Bad: Kledd plattformgulv på badet med masterboard, 6mm 600x1200 mm. Gulvstøp/sparkling med Shønox Txf for våtrom /varmekabler Gulvet støpt/sparklet med internt fall til sluk i dusjsonen. Vaskerom: Kledd plattformgulv på badet med masterboard, 6mm 600x1200mm. Gulvstøp/sparkling med Shønox Txf for våtrom/ varmekabler, gulvet støpes/sparkles med internt fall i sluk. M aler: Lagt våtromsbelegg på bad og vaskeromsgulvet med oppbrett på vegg og dørstokk
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Jeg henviser til forrige punkt der jeg har forsøkt å forklare i detalj hva som ble utført .

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja.
Under en frivillig boligsjekk av If forsikring var det oppdaget sprekker i blybeslag i overkant av pipe.
Elverum Blikkenslagerverksted var her 30.06.26 og har utbedret lekkasje bak pipe.
Beskrivelse: Galvanisert plate tykkelse 0,7 antall enh 0,10 m2
Blyplate 1,2 mm antall enh 0,45 m2
Div verkstedmateriell(loddetrinn, gass etc) skruer 1,00 rs
Vi fikk beskjed om at taket så bra ut.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Elverum Blikkenslager AS
Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av lekkasje bak pipe Galvanisert plate tykkelse 0,7 antallEnh 0,10m2 Blyplate1,2mm antall Enh 0,45m2 Div. verkstedmateriell(loddetrinn, gass etc)skruer antall Enh 1,00 rs

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Hedmark Rehabservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Varenr. Uwano 6300, varenavn MitsubishiUwano 6300 antall 1,00 Varenr.

dren komplett Varenavn Drenering Rør og Varmekabel 4 meter Varenr. SERV2 Varenavn Serviceavtale 2år, faktureres ved utført service.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Svensgaard Installasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til2stk. Varmelamper og stikk til elgrill på verandaen.)

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Svensgaard Installasjon
Beskrivelse av arbeidet: Skifte bryter i gang

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: TIL KB ELEKTRO
Beskrivelse av arbeidet: Opplegg stikk og bryter i trapp

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Optimal elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Levere og montere Futurehome strømkontrakt som inneholder en smarthub, termostat, 16Arele' for v.v.s. og en HAN-sensor Bad og vev.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: KB ELEKTROAS
Beskrivelse av arbeidet: Opplegg varmepumpe, overspenningsvern, spotter i stue.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Elvia
Beskrivelse av arbeidet: Stikkprøvekontroll etter føring fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Svensgaard Installasjon
Beskrivelse av arbeidet: Utelys Rapportens omfang Anleggsdel

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Arbeidets art: Tilbygg
Byggets art: Carport
Søknadsdato: 20.06.96
Vedtaksdato: 02.07.96
Sak nr 232/1996Byggherrens navn: Jan Myrheim
Anmelders navn: Roar Iversen
Minste avstand fra det planlagte bygg er 3,0 m og vegmidte 10,0 m
Tomta har adkomst til komnunal veg.
Kommunens avkjøringstillatelse er gitt.
Bygge grunn sand./grus
Fundament peler
Selvdrenering Terreng
Takvann/overvann føres til avløpssystem
En etasje, brutto grunnflate er 24,1m2

Vertikale konstruksjoner er tre. Tre også i horisontale flater
Gulv på grunn er belegningsstein
Yttervegger 2»x4» reisverk
Tak som eksist. Tak har metallplater
I svar på søknaden om byggetillatelse står det at carporten har et bebygd areal på 24m2, bruksareal på 23m2.
Tomta omfattes av reguleringsplan for Grønlia og Grønningen, plan nr 24, stadfestet 13.06.69
Etter paragraf 93 gis byggetillatelse. Jan Myrheim godkjennes som ansvarshavende for arbeidet.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
Ja,etter bygningslovens paragraf 93 gis byggetillatelse for oppføring av carport.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Det ble lagt panel på tak og vegger senere, flislagt gulv i kjellerstue og trappenedgang. Dessverre har vi ikke papirer på dette, men har søkt om hjelp fra Byggesak i kommunen. Vi skal søke om bruksendring så snart ny plantegning av kjeller foreligger.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1987
Firmanavn: Hans Nordlie
Beskrivelse av arbeidet: Hans Nordlie var tømmermester og byggansvarlig da vi bygde huset. Men det var hans sønn, Torbjørn Nordlie som hjalp til mye. Han var snekker og en god venn. Ingen av dem lever lenger.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 1987
Beskrivelse av arbeidet: Jan Myrheim er utdannet som bilmekaniker, men deltok i snekkerarbeid og flislegging i kjelleren. Han deltok i arbeidet med å legge takplater sammen med en faglært som vi tror het Haugland. Dessverre har vi ikke lenger dokumentasjon på alt dette. Men angående kjelleren kan vi skrive under på at det har vært en tørr kjeller. Ett rom har murgulv uten isolasjon under.Det holder seg ganske kjølig. Linoleum er lagt over gulvet. Flere hyller. Ellers var kloakken lagt for høyt av kommunen. Vaskerommet skulle opprinnelig vært i kjelleren, men vi fikk ha det oppe i 1. etasje. Det er et oppbygget toalett på en slags jern-ramme slik at det er høyt nok. Det har alltid fungert greit. Flislagt gulv. Med et lite trinn opp. Vært ofte brukt av barn og unge spesielt. Kjelleren har en klesbod med linoleum på gulv, 2 doble skap og noen hyller. Klærne har holdt seg fine og tørre. Egen vedbod med kjellervindu. Teknisk rom med sikringsskap. Mulighet for dusj og gulvvarme. Murgulv uten belegg. Det er gulvvarme i kjellerstuen.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
Det blir påpekt at vi ikke har feierplatå på taket, men vi kontaktet Midt-Hedmark Brann og

Redningsvesen. De inspiserte på taket og meddelte at det ikke er krav om feierplatå her pr. i dag. Vedkommende ringte også takstmann, men kunne ikke dokumentere skriftlig.Dette var 15. September 2026.
Når det gjelder stoppekran i kjelleren, ble denne inspisert av rørlegger da han monterte oppvaskmaskin tidlig mars 2026. Tok bilde og kontaktet overordnet på Bademiljø. Men vi fikk beskjed om at vi ikke trengte å skifte stoppekran da.

Eier

Eier
Jan Ragnar Myrheim

Anne Elisabeth Thomassen

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 22.09.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 22.09.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart

- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer

Integrert stekovn med keramisk topp samt oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel medfølger. Øvrige hvitevarer medfølger i utgangspunktet ikke.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål.
Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,90 %
Kommunale opplysninger og kart fra kr 7 400
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 64 240
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 144 990, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Elisabeth Gjerdingen for EFKT

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20

% rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler
Espen Hansen
eiendomsmegler
espen.hansen@em1ostlandet.no
Tlf: 900 13 059

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Håvard Skirbekks Veg 17! Foto: Elisabeth Gjerdingen for EFKT



Innholdsrik enebolig over to plan med integrert garasje, inntilbygget carport og pent opparbeidet tomt.



Inngangspartiet mot øst har hellelagt uteplass og overbygget trappeadkomst.



Entré med flislagt gulv, panelte vegger og direkte adkomst til både kjøkken og vaskerom.



Stuen har lakkert tregulv, panelte overflater og god plass til sofagruppe.



Åpen løsning mellom stue og spisestue gir en luftig romfølelse under skråhimlingen.



Spisestuen knytter oppholdsrommene sammen og har god plass til langbord.



Spiseplassen har overlysvinduer under mønet og delvis åpen løsning mot kjøkkenet.



Fra spisestuen fører noen trinn ned til den nedsenkede stuedelen.



Stue mot vest med automatiske utvendige screens og laminatgulv med gulvvarme.



Stuen har en god peisovn og direkte utgang til overbygget terrasse.



Stuen er også utstyrt med luft-til-luft-varmepumpe fra 2025.



Kjøkkenet har fornyede fronter fra 2020 og god benkeplass.



Kjøkkeninnredning med integrert platetopp og stekeovn samt nye hvitevarer fra 2025–2026.



Kjøkken med vinylklikk fra 2020 og åpen sikt mot spisestuen.



Hovedsoverommet i 1. etasje har to romslige skyvedørsgarderober og plass til dobbeltseng.



Soverom nummer to i 1. etasje med god plass til seng og nattbord.



Baderommet i 1. etasje ble oppgradert i 2019 og har dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.



Badet har innredning med heldekkende servant, speil med integrert lys og elektrisk gulvvarme.



Vaskerom oppgradert i 2019 med benkeinnredning, vaskekum, opplegg for vaskesøyle og vegghengt toalett.



Innredet rom i kjelleren med flislagt gulv, elektrisk gulvvarme og trepanel på vegger og himling. Ferdigattest på bruksendring i kjeller foreligger.



Kjellerrommet har god plass til ulike aktiviteter og innredningsmuligheter.



Toalettrom i kjelleren med flislagt gulv, trepanel, servant og vegghengt toalett.



Teknisk bod i kjelleren utstyrt med dusjkabinett og rikelig med oppbevaringsplass.



Hobbyrom i kjelleren med god plass til arbeidsbenk og lagring.



Dels overbygget terrasse mot vest med murt utepeis og god plass til sittegruppe.



Pent opparbeidet hage mot vest med hagedam, beplantning og plen.



Uteplass ved hagedammen med adkomst videre til den overbygde terrassen.

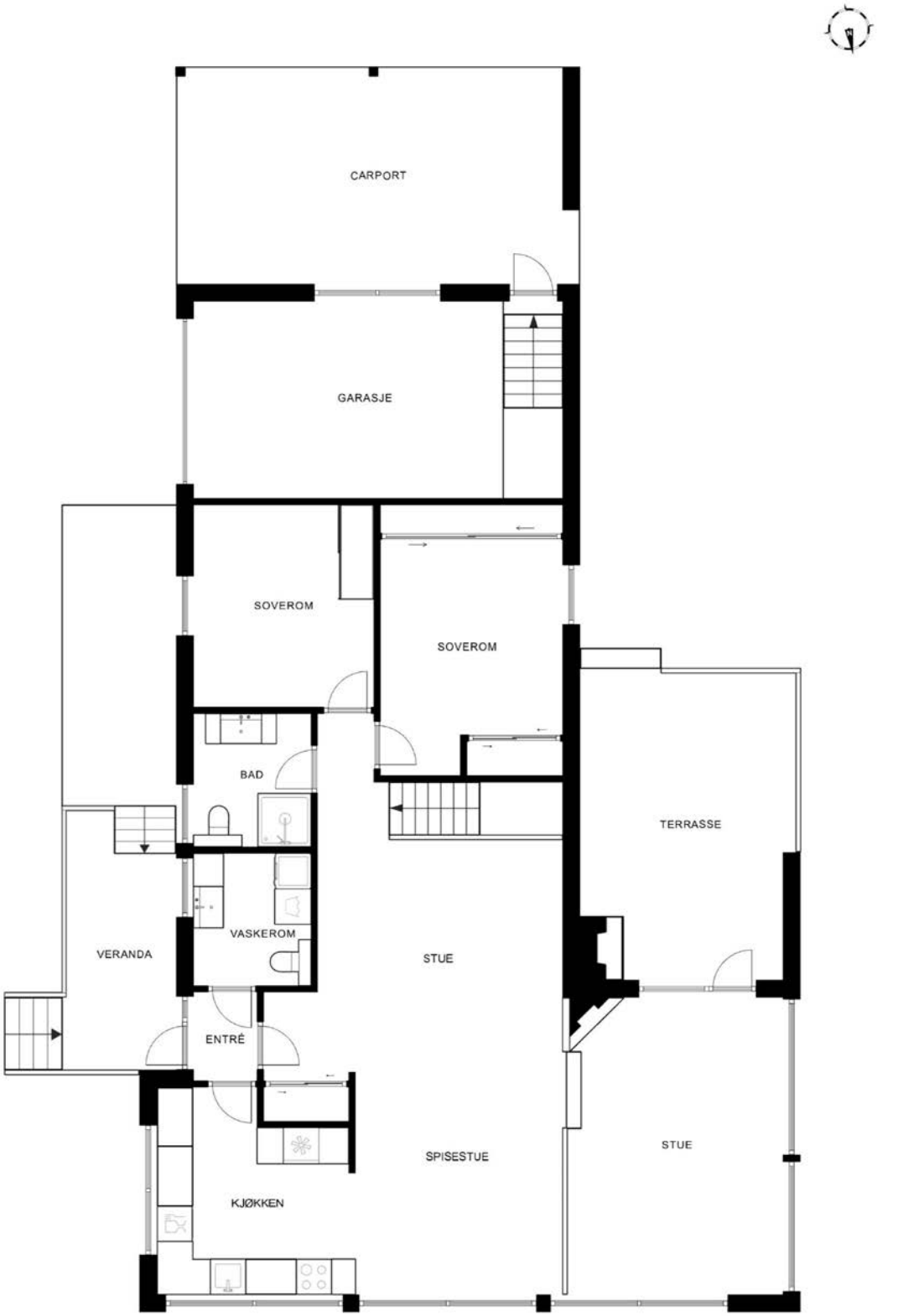


Skjermet sitteplass i hagen omkranset av hekk og frodig vegetasjon.



Eiendommen har hellelagt innkjørsel, inntilbygget carport og integrert garasje.

Plantegning 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

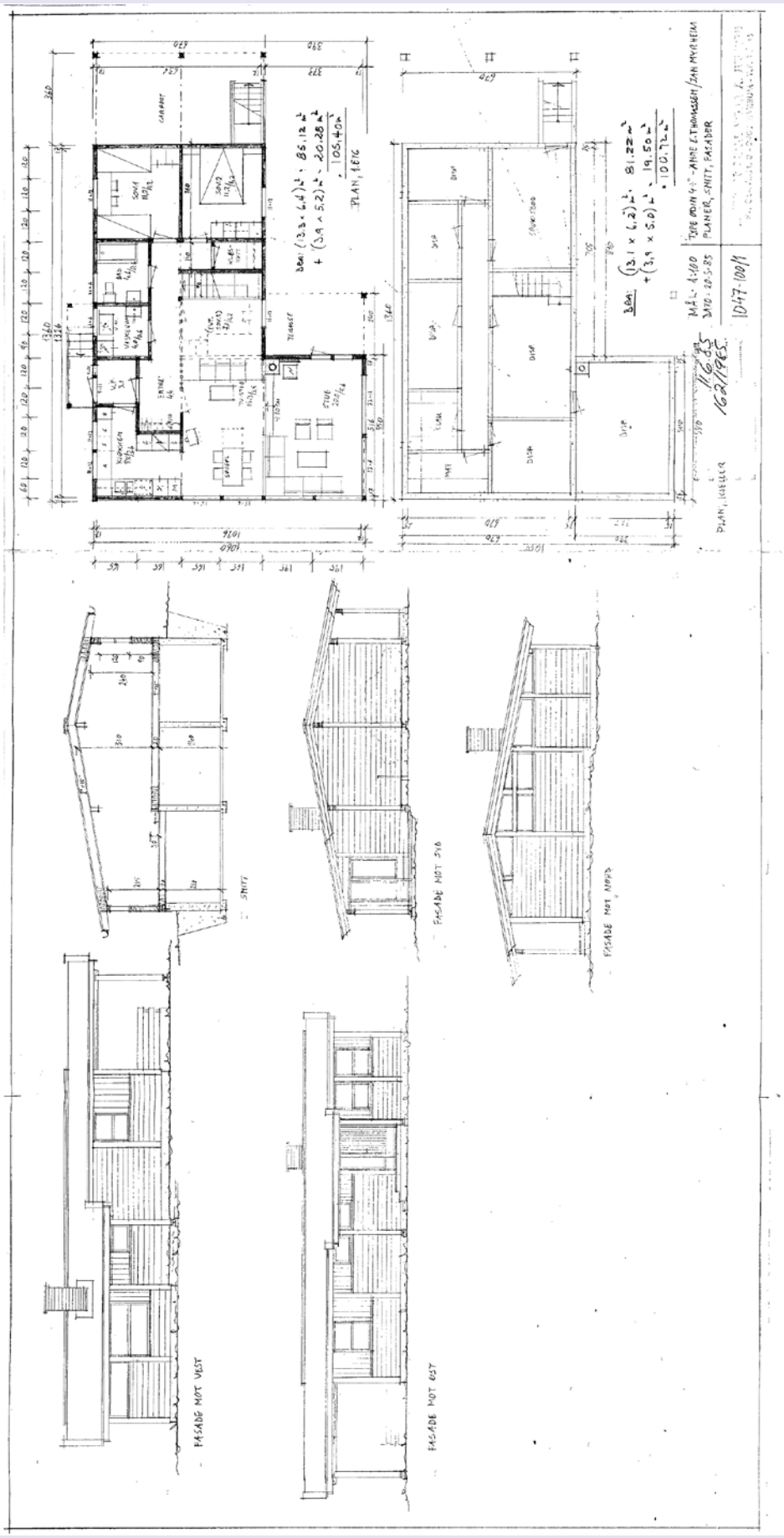
Plantegning kjeller



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Byggetegninger



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

HÅVARD SKIRBEKKS VEG 17

Nabolaget Gaarderløkka - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Margrethe Munthes veg Linje B61, 812	**6 min** 0.5 km
Elverum stasjon Linje R60	**7 min** 3.2 km
Oslo Gardermoen	**1 t 12 min**

SKOLER

Frydenlund skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	**15 min** 1.3 km
Hanstad skole (1-7 kl.) 216 elever, 15 klasser	**16 min** 1.4 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 774 elever, 66 klasser	**7 min** 3.1 km
Elverum videregående skole 800 elever	**12 min** 1.1 km
Terningen Arena	**8 min**

> «Nærhet til sentrum, skole og barnehage, mark og turterreng. Stille og rolig.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

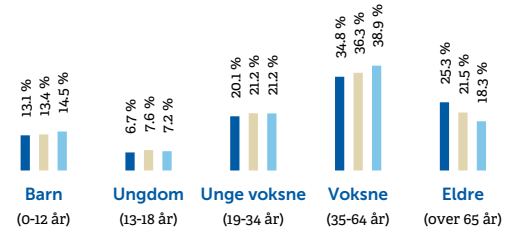
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gaarderløkka	865	436
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	**3 min** 0.3 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 år) 67 barn	**6 min** 0.6 km
Hakkebakkeskogen naturbarnehage (0-... 74 barn	**11 min** 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fjeldset PostNord	**8 min** 0.6 km
Meny Elverum	**12 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

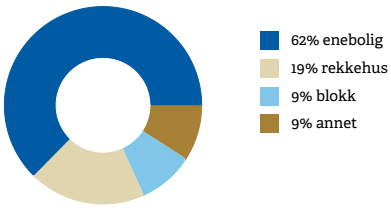
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

SPORT

Rolsdorphs vei 6, balløkke Ballspill	**6 min** 0.5 km
Finne grønnsv ball-løkke Ballspill	**7 min** 0.6 km
Feel24 Elverum	**16 min**
Family Sports Club Elverum	**18 min**

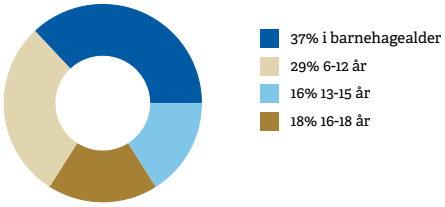
BOLIGMASSE



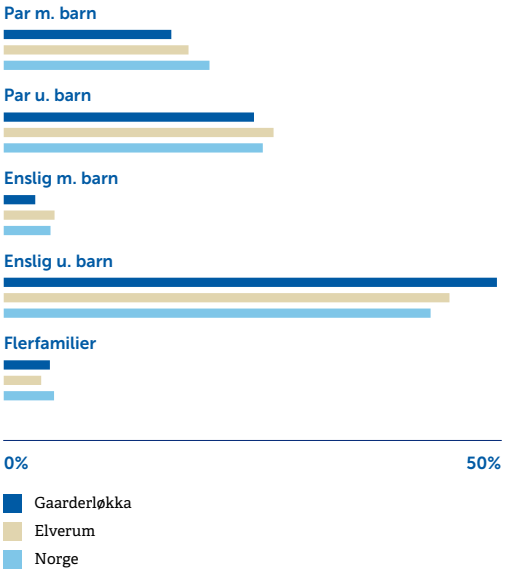
VARER/TJENESTER

Kremmertorget Kjøpesenter	**14 min**
Boots apotek Kremmertorget	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

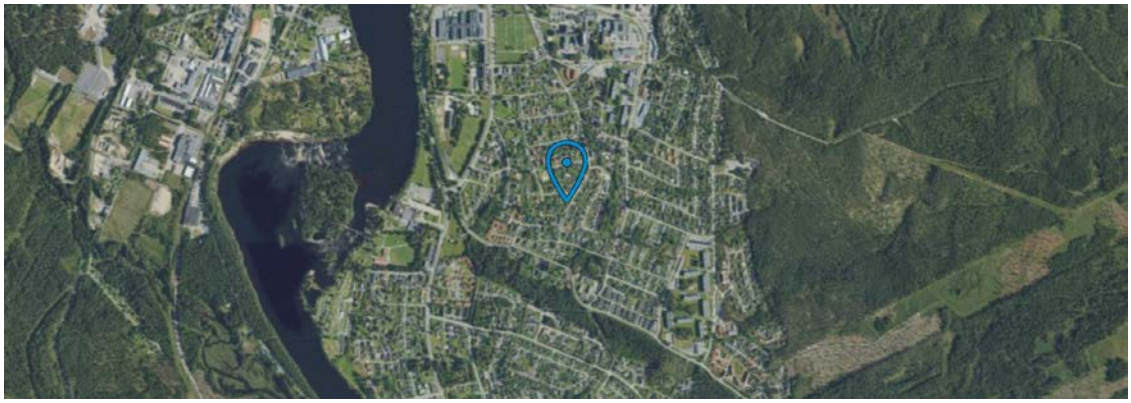


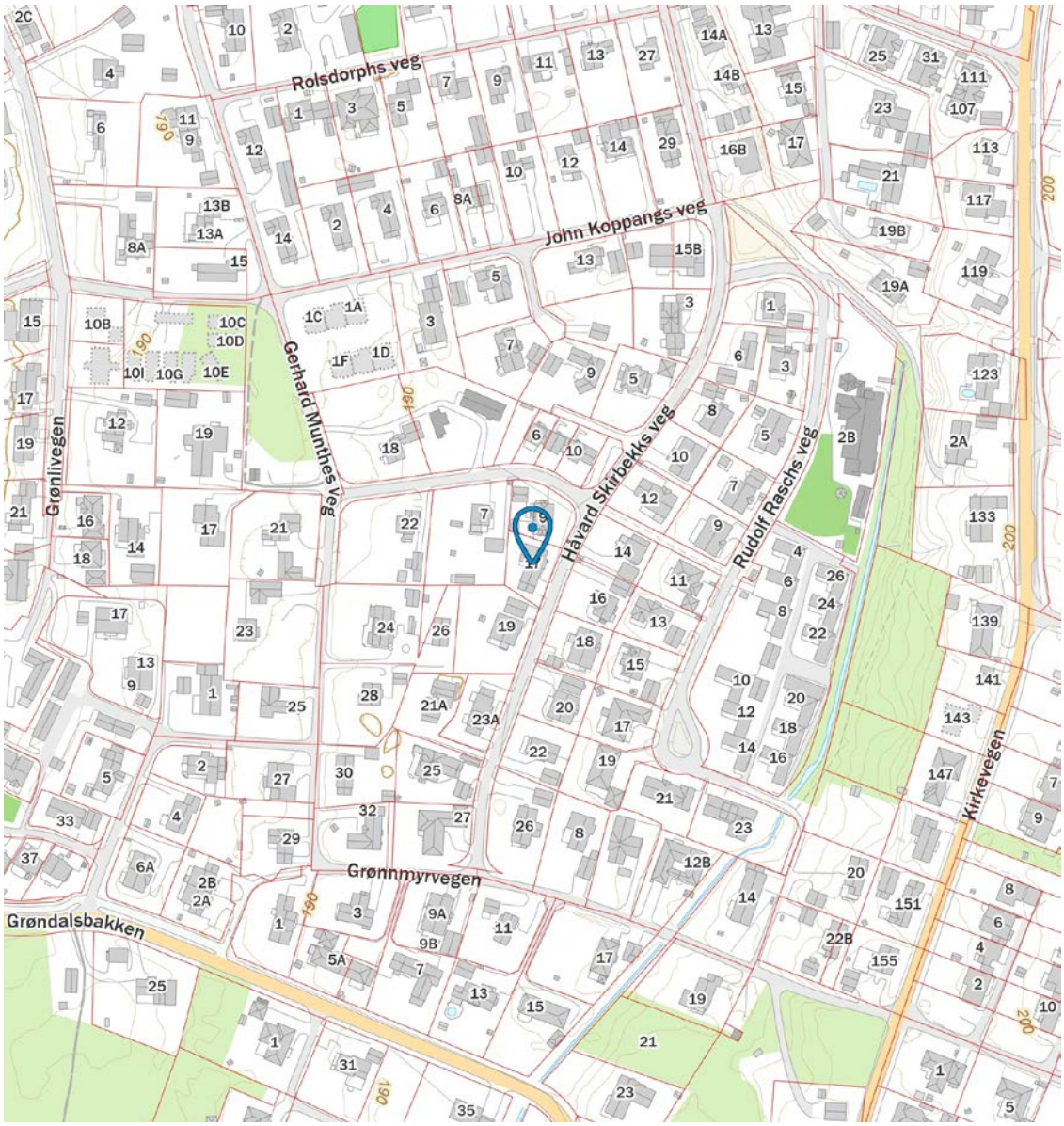
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM
ELVERUM kommune
gnr. 31, bnr. 921

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20243-2736 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CK6889

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Roger Furuseth

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).
Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 6 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC). I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Innlandet (Hedmark og Oppland), men tar oppdrag i hele landet.

NITO

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth
Uavhengig Takstingeniør
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445

SENTRALT GODKJENT

INFRARED TRAINING CENTER

Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM
Gnr 31 - Bnr 921
3420 ELVERUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM
Gnr 31 - Bnr 921
3420 ELVERUM

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med taksteinsprofilerte metallplater. Tekking opplyst fra 1996. Undertak fremstår å være utført med bordtak, ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Takvinkel er målt til 12 grader.

Yttervegger med bindingsverk og utvendig liggende og stående kledningsbord, ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Konstruksjoner fra byggeåret (40 år). Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 2020.

Dels overbygget terrasse mot vest med adkomst fra stue og terreng, utførelse fra byggeåret. Fundamentert på støpte betongpilarer, ukjent vedr frostsikring under betongpilarer. Gulv med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk med metallbeslått håndløper. Veggkonstruksjon mot vest under overbygg med bordkledning og felt med blyglass. Åpen utepeis under overbygg. Tretrapp til terreng med rekkverk. Malte tresøyler under overbygg, overbygg som utvidelse av takkonstruksjonen, tekket med metallplater. Renne og nedløp i metall. Noe begrenset besiktigelse grunnet vegetasjon og beplantning.

Overbygget inngangsparti mot øst. Fundamentert på støpte betongpilarer. Trapp og platting med rekkverk. Malte tresøyler under overbygg, overbygg som utvidelse av takkonstruksjonen, tekket med taksteinsprofilerte metallplater. Renner og nedløp i metall. Tretrapper til plattinger mot øst og syd, fundamentert på betongpilarer og Leca.

INNVENDIG Gå til side

Innerdører med heltre dørblad ved 1.etasje, opplyst overflatebehandlet i 2014. Dører fra byggeår. Innerdører i kjelleretasjen består av laminerte, finerte og heltre dører med sponspeil. Dører av blandet alder.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Baderom 1.etasje opplyst fra 2019, utførende entreprenør er Fagflis Elverum AS. Gulv med belegg og oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater og downlights. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt WC og dusjhjørne med glassdører. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med spalte i nedre del av dørblad.
Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Fakturaer samt dokumentert beskrivelse av utførelsen og produkter er fremlagt ved befaringen.

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom
Vaskerom 1.etasje opplyst fra 2019, utførende entreprenør er Fagflis Elverum AS. Gulv med belegg og oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater og downlights. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med benkeinnredning med vaskekum og garderobeskap, fordelerskap med PEX samt vegghengt WC. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Mekanisk avtrekksvifte på yttervegg samt naturlig ventilering via himlingsventil, tilluft via spalte under dørblad.
Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Fakturaer samt dokumentert beskrivelse av utførelsen og produkter er fremlagt ved befaringen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1.etasje er opplyst å være fra byggeåret, med fronter fornyet i 2020. Innredning med laminerte fronter og skrog fra byggeåret. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med laminerte plater, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Integrerte hvitevarer med keramisk platetopp og stekeovn, åpen løsning for kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nye hvitevarer opplyst fra 2025 og 2026. Ventilator med avkast via yttervegg.
Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt (ikke krav ved byggeåret, krav fra TEK10).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjelleren fra byggeåret. Flislagt gulv med etablert nivåforskjell, vegger og himling med behandlet trepanel. Oppvarming med panelovn. Installasjoner med vegghengt WC og servant. Naturlig ventilasjon via himlingsventil, tilluft via metallrist i dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Inntak via jordkabel. Inntak med sikringer i kjellerbod. Sikringsskap plassert i teknisk kjellerbod. Sikringskap med digital måler, automatsikringer, enkelte jordfeilautomater, overspenningsvern, Micro Matic styring med gulvføler for temperaturregulering av elektriske varmekabler i gulv, trinnbryter med ukjent tilknytning og enkelte el-komponenter med ukjent funksjon. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Hovedsakelig åpent ledningsnett av blandet alder. Jordede og ujordede kontakter. Elektrisk gulvvarme i teknisk kjellerbod, kjellerstue samt bad og vaskerom i 1. etasje. Det er opplyst montert Eswa varmefolie i himlinger på kjøkken og stue i 1.etasje samt i gulv ved nedsenket stue. Bryterpanel er plassert på kjøkken og i stue. Funksjon og tilstand ved Eswa-anlegget er ukjent. Samsvarserklæring for elektriske arbeider i forbindelse med renovering av bad og vaskerom er fremlagt, datert 29.10.2019. Brannforebyggende elkontroll er opplyst utført av Svensgaard Installasjon AS den 07.09.2026. Fremlagt samsvarserklæring er datert 09.09.2026. Det ble ikke registrert anmerkninger ved kontrollen. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE og stoppekran montert på teknisk bod i kjeller med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig.

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger ved kjeller og 1.etasje.

Fremlagt plantegning for 1.etasje viser inntegnet kleskott som i dag inngår som en del av soverommet. Opprinnelige plantegninger for kjellerplanet avviker fra dagens utførelse. Det er blant annet innredet og tatt i bruk arealer som kjellerstue.

Godkjent bruksendring av deler av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel datert 01.10.2026 er fremvist.

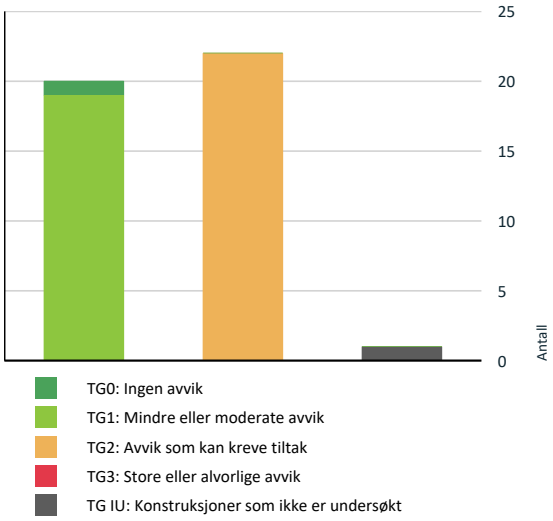
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 12.05.1986. Carport er oppført som tilbygg, med utførelse fra 1996. Tiltaket er godkjent av Elverum kommune, datert 02.07.1996.

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM
Gnr 31 - Bnr 921
3420 ELVERUM

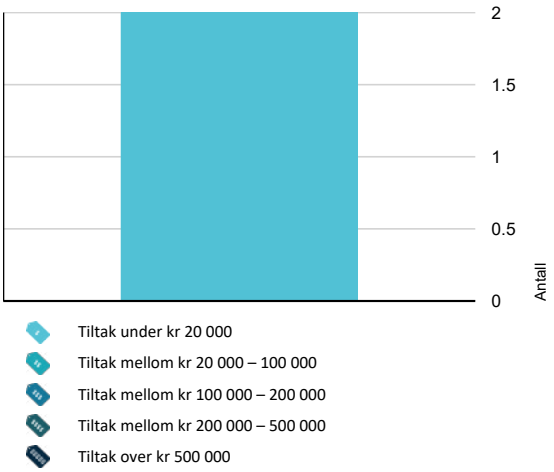
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider og naturbasekart fra Miljødirektoratet at eiendommen ligger i aktsomhetsområde med marin leire (NVE Atlas / naturbasekart fra Miljødirektoratet).

Av dokumentasjon datert 19.07.1985 fremgår det at vaskerom og toalett opprinnelig var planlagt i kjelleren, men ble flyttet til 1. etasje som følge av høy beliggenhet på kommunal avløpsledning.
Godkjent bruksendring av deler av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel datert 01.10.2026 er fremvist.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM

Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM
Gnr 31 - Bnr 921
3420 ELVERUM

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Utvendig > Dels overbygget terrasse**	Gå til side
!	**Utvendig > Overbygget inngangsparti**	Gå til side
!	**Utvendig > Integrert garasje**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Det mangler snøfangere på de nordre delene av takflatene mot øst og vest, men basert på takvinkel og type taktekking vurderes det ikke å foreligge krav til snøfangere.	Gå til side
⚠	Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier da feierplattform ikke er montert. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Feierens arbeidshøyde på toppen av pipen skal ikke overskride 1,2 meter (120 cm) over takflaten uten ekstra sikring.	
⚠	Rekkverkshøyden på terrassen er målt til 0,6 m og er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyden i utvendig trapp/platting er målt til 0,8 m og er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Rekkverkssikringen ved 1. etasje er målt til 0,85 m, noe som er under dagens forskriftskrav for rekkverk på 0,9 m.	
⚠	Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er målt til 14,5 cm, noe som overstiger dagens forskriftskrav på maksimalt 10 cm.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Opplyst ved matrikkelutskrift tatt i bruk 12.05.1986. Midlertidig brukstillatelse datert 12.05.1986.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med taksteinsprofilerte metallplater. Tekking opplyst fra 1996. Undertak fremstår å være utført med bordtak, ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Takvinkel er målt til 12 grader.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taket har ikke tilstrekkelig helning. For takvinkler slakere enn 15 grader forutsettes det bruk av membranløsning, og det er usikkerhet knyttet til om dette er benyttet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen og undertak. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for bordtak som undertak ca 60 år.

• Vindskier med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør undersøkes om det er benyttet godkjent membranløsning under taktekking, da manglende eller feil utført membran øker risikoen for vanninntrengning og fuktskader i takkonstruksjonen.
Dersom dokumentasjon ikke foreligger, anbefales det å innhente dette eller få utført kontroll av fagperson.
Konsekvensen av manglende eller feil membran er økt fare for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Taket bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og det må påregnes utskifting av taktekking og undertak i henhold til anbefalt utskiftningsintervall.
Konsekvensen ved manglende oppfølging og utskifting er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

• Vindskier med slitasje bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader i trekonstruksjonen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp i metall, renner/nedløp opplyst fra 1996. Nedløpsrør tilknyttet oppstikkende rør ved terreng, opplyst tilknyttet offentlig overvannsnett. Takflatene har monterte snøfangere, med unntak av de nordre delene av takflatene mot øst og vest. Montert stigetrinn til pipe. Helbeslått pipe og avtrekkshatt over tak, montert regnskjerming. Det er opplyst at pipebeslaget er forsterket med en ekstra plate på én side fra 2026.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Avtrekkshatt med slitasje og avflassinger.

Nedløp med noe frostspreng og slitasje.

Beslag, renner og nedløp anses å ha overskredet alder for middels levetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

• Det mangler snøfangere på de nordre delene av takflatene mot øst og vest, men basert på takvinkel og type taktekking vurderes det ikke å foreligge krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier da feierplattform ikke er montert. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Feierens arbeidshøyde på toppen av pipen skal ikke overskride 1,2 meter (120 cm) over takflaten uten ekstra sikring.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekkshatt, beslag, renner og nedløp bør vurderes for utskifting eller utbedring, da slitasje og alder medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.
Tiltak bør iverksettes for å forhindre ytterligere forringelse og sikre funksjonell bortledning av vann fra taket.

• Det bør vurderes å montere snøfangere også på de nordre delene av takflatene mot øst og vest for å redusere risikoen for snøras og eventuelle personskader eller skader på eiendom, selv om det ikke foreligger krav om dette basert på dagens takvinkel og tekking.

• Plattform for feier må monteres.

• Det må monteres feieplatting for å sikre trygg adkomst for feier og overholde gjeldende forskriftskrav.
Manglende feieplatting medfører økt risiko for fallulykker og kan føre til at feiing og tilsyn ikke blir utført.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperretakskonstruksjon fremstår utført med mønedrager, konstruksjon med innvendige skråhimlinger og uten loftsrom samt at deler av 1.etasjen har flathimlinger. Ukjent vedr isolering og bruk av dampsperre. Kaldtloft uten etablert tilkomst ved flate himlinger. Luftespalter ved raft med Netlon lufterør. Nordre del av takflaten har luftelyre over områder hvor det er etablert skråhimlinger.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

• Ingen dokumentasjon vedr utførelse ved skråhimlinger.

Det er ikke etablert tilkomst til kaldtloftet over de flate himlingene.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Innhent dokumentasjon om mulig.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen ved skråhimlingene, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygging og kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Det anbefales å etablere tilkomst til kaldloftet over de flate himlingene for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold, slik at eventuelle skader eller fuktproblemer kan oppdages og utbedres på et tidlig tidspunkt.

Kostnadsestimat kun for kontroll av fagkyndig. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med bindingsverk og utvendig liggende og stående kledningsbord, ingen opplysninger vedr isolering. Fasader uten etablert lufting bak kledningsbord. Konstruksjoner fra byggeåret (40 år). Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Enkelte kledningsbord har oppsprekkinger, spesielt mot endene av bordene.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Tett utførelse uten påviste følgeskader, forholdet bør sjekkes jevnlig.

• Oppsprukne kledningsbord bør vedlikeholdes eller utbedres etter behov. Oppsprekkingene kan over tid medføre økt fuktbelastning og redusert levetid for de aktuelle bordene.

Lusinger eller musebånd bør sjekkes ut for hele boligen grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.



Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Enkelte kledningsbord har oppsprekkinger, spesielt mot endene av bordene.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass fra byggeåret. Montert utvendige screens med automatikk i nedsenket stue mot vest fra 2023 samt innvendige rullgardiner fra 2021. Luftespalter i overkarm vinduer. Vannbrett under vindu med metallbeslag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter er 40 år.

Forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Ikke påvist punkteringer, men kan forekomme grunnet vinduenes alder.

• Tettelister ved åpningsbare vinduer har mistet noe tettefunksjon.

Vinduer med noe slitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Kondensering på enkelte vindusglass kan føre til fuktskader i tilstøtende treverk, noe som øker risikoen for råte og behov for utskifting av vinduer.
Det anbefales å forbedre ventilasjonen i rommet og følge med på utviklingen for å unngå større skader.

• Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle punkteringer eller funksjonssvikt.
På grunn av alder og oppbrukt forventet brukstid må det påregnes utskifting av vinduene på sikt for å unngå redusert isolasjonsevne, trekk, kondens og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises.

• Tettelister ved åpningsbare vinduer bør byttes for å gjenopprette tettefunksjonen og hindre trekk og varmetap.
Vinduer med slitasje bør vedlikeholdes for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere skader eller behov for utskifting.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Lakkert heltre ytterdør med metallsparkeplate og sidefelt med blyglass. Malt terrassedør med glassfelt. Laminert dør til kjeller og garasje. Dører opplyst fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Tettelister har mistet noe tettefunksjon.

Laminert dør til kjelleren er uisolert.

Forventet brukstid vurderes å være oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Konsekvens/tiltak

• Tettelister bør skiftes ut for å gjenopprette tilstrekkelig tetthet og forhindre varmetap og trekk.

Den uisolerte laminatdøren til kjelleren bør vurderes utskiftet til isolert dør for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Da forventet brukstid for dørene er oppbrukt, må det påregnes behov for utskiftning på sikt. Eldre dører har økt risiko for funksjonssvikt, dårligere isolasjonsevne og høyere energiforbruk.

TG 2 Dels overbygget terrasse

Beskrivelse

Dels overbygget terrasse mot vest med adkomst fra stue og terreng, utførelse fra byggeåret. Fundamentert på støpte betongpilarer, ukjent vedr frostsikring under betongpilarer. Gulv med impregnerte terrassebord og beiset rekkverk med metallbeslått håndløper. Veggkonstruksjon mot vest under overbygg med bordkledning og felt med blyglass. Åpen utepeis under overbygg. Tretrapp til terreng med rekkverk. Malte tresøyler under overbygg, overbygg som utvidelse av takkonstruksjonen, tekket med metallplater. Renne og nedløp i metall. Noe begrenset besiktigelse grunnet vegetasjon og beplantning.

Vurdering av avvik:

• Terrassegulv utført med 21 mm terrassebord på senteravstand 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert.

• Rekkverkshøyden på terrassen er målt til 0,6 m og er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Gulv ved terrasse utført med 21 mm terrassebord bør vurderes skiftet til tykkelse 28 mm.

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav og redusere risikoen for fallulykker. Lavt rekkverk gir økt fare for personskader ved fall.







TG 2 Overbygget inngangsparti

Beskrivelse

Overbygget inngangsparti mot øst. Fundamentert på støpte betongpilarer. Trapp og platting med rekkverk. Malte tresøyler under overbygg, overbygg som utvidelse av takkonstruksjonen, tekket med taksteinsprofilerte metallplater. Renner og nedløp i metall. Tretrapper til plattinger mot øst og syd, fundamentert på betongpilarer og Leca.

Vurdering av avvik:

• Terrassegulv utført med 21 mm terrassebord på senteravstand 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert.

• Rekkverkshøyden i utvendig trapp/platting er målt til 0,8 m og er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Gulv ved terrasse utført med 21 mm terrassebord bør vurderes skiftet til tykkelse 28 mm.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Det anbefales at rekkverkshøyden økes slik at den tilfredsstiller dagens krav for sikkerhet.
For lavt rekkverk øker risikoen for fall og personskader.

TG 2 Integrert garasje

Beskrivelse

Integrert garasje med utførelse fra byggeåret. Grunnmur/ringmur med murt Leca, ukjent vedrørende såler og frostsikring under grunnmurer. Gulv med betonggulv, ukjent vedr isolering under betonggulvet. Yttervegger med bindingsverk og utvendig stående/liggende kledning. Vegger og himling innvendig er bekledd med gipsplater som et brannforhindrende sjikt mot boarealer. Vippeport med automatikk, to vinduer og boddør. Trappeløp til kjeller med vegger av murt Leca, pusset og malt utførelse samt støpte, malebehandlede trinn. Trappeløpet mangler rekkverk/håndløper.

Vurdering av avvik:

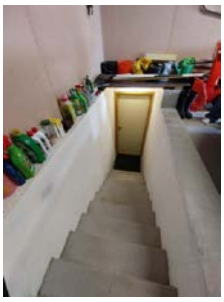
• Betonggulvet har oppsprekkinger.

Trappeløpet til kjeller er etablert uten rekkverk eller håndløper. I tillegg mangler det rekkverkssikring på murkanten foran trappeløpet.

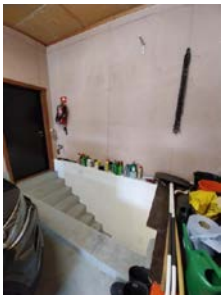
Konsekvens/tiltak

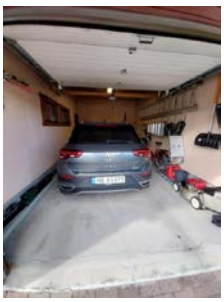
• Betonggulvet bør vurderes for utbedring av oppsprekkinger for å hindre videre forringelse og redusere risiko for skader eller ujevnheter som kan føre til snublefare.

Det bør monteres rekkverk og håndløper på trappeløpet til kjeller, samt rekkverkssikring på murkanten foran trappeløpet, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.



Tilstandsrapport





TG 1 Inntilbygget carport

Beskrivelse

Inntilbygget carport mot syd, utførelse opplyst fra 1996. Fundamentert på støpte pilarer, ukjent om det er benyttet frostsikring under pilarene. Gulv med belegningsstein, vegger i bindingsverk med liggende kledningsbord. Åpen front mot syd og øst, samt skyvedør i veggfeltet mot vest. Malte tresøyler under overbygg. Saltakskonstruksjon utført med taksperrer, tekket med taksteinsprofilerte metallplater. Renner og nedløp i metall.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består av laminat, vinylklikk, lakkert tregulv og fliser i entré. Opplyst at tregulvet ble slipt og lakkert i 1998, samt at vinylklikk på kjøkkenet er fra 2020.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med behandlet trepanel, malt strie og tapet. Overflater fremstår som hovedsakelig fra byggeåret, jevnlig malebehandlet gjennom årenes løp.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere mot kjeller med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp ved baderom.
Høydeavviksmålinger er foretatt i begge stuer, kjøkken, gang og begge soverom ved 1.etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Høydeavviksmålinger i 1. etasje viser registrerte avvik som overstiger normale toleranser. Det er målt lokale avvik innenfor 2 meters målelengde med inntil 15 mm i stue/spisestue og 12 mm i et soverom. Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller planlagt oppussing.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.

• Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ett-løps elementpipe oppført i tilknytning til yttervegg, delvis inntrukket i bygningskroppen ved 1.etasje. Synlige pipevanger og brannmurer pusset og malt. Helbeslått pipeløp over tak, montert regnskjerm/toppdeksel. Sotluke i kjellerstue. Tilknyttet peisovn i den nedsenkede stuen, brannsikring foran gulv med fliser. I tillegg åpen utepeis lokalisert under den overbygde terrassen. Brannsikring mot gulv opplyst med metallplate. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.
Ingen opplysninger om tilsyn eller feiing.





sotluke i kjellerstue.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvoverflater med belegg, fliser og for øvrig dels behandlet/ubehandlet betonggulv. Utlektede vegger med behandlet panel, for øvrig pussbehandlede og malte murvegger. Himlinger med behandlet trepanel. Overflater er hovedsakelig fra byggeåret. Innredet kjellerstue. Teknisk bod med diverse tekniske installasjoner som varmtvannsbereder, sikringsskap, vanninntak med PE, røropplegg med Cu-rør og PVC-avløpsrør. I tillegg er det montert dusjkabinett og vaskekum. Hulltaking er foretatt i kjellerstuen, ved hjørne mot nordvest.

Vurdering av avvik:

• Betonggulv stedvis med noe sprekker.

Betydelig antall gulvfliser med limslipp (uten vedheft til underlag) i kjellerstue og trapperom/gang.

Uferdig innkassing i teknisk bod.

Kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning. Ingen tegn til sviktende drenering eller fuktskader. Kjeller har risikokonstruksjoner ved at vegger er utforet og at gulv dels er utført med diffusjonsbegrensende overflater. Utførelsen vurderes som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng utsatt for fuktskader. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger og gulvkonstruksjoner. Drenering på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid, slik at konsekvenser ved feil på drenasjen blir råte- og muggskader på organiske materialer i skjulte konstruksjoner. Ukjent vedr evt pussbehandling bak påforede kjellervegger.

Hulltaking er foretatt i kjellerstuen, ved hjørne mot nordvest. Det ble ikke påvist fuktskader eller skadelig fuktinnhold i innenforliggende konstruksjoner. Målt fuktkvote i trevirke var ca. 14 vektprosent. Selv om det ikke ble registrert forhøyet eller skadelig fuktinnhold ved undersøkelsespunktet, kan tilsvarende forhold ikke utelukkes i øvrige deler av kjelleren med påforede veggkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre gulvfliser med limslipp for å unngå videre skade og redusert funksjon på gulvoverflaten.

Sprekker i betonggulv bør overvåkes og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg, for å forhindre ytterligere forringelse eller fuktinntrengning.

Uferdig innkassing i teknisk bod bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende beskyttelse av tekniske installasjoner.

Påforede vegger og gulv med diffusjonsbegrensende overflater utgjør en risikokonstruksjon for fuktskader, da eventuelle skader kan oppstå skjult bak overflater. Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av behov for ytterligere undersøkelser, spesielt dersom det oppdages tegn til fukt eller lukt.

Dreneringens alder og ukjent tilstand innebærer risiko for fremtidige råte- og muggskader i skjulte konstruksjoner dersom dreneringen svikter. Det bør vurderes å kontrollere dreneringens funksjon og tilstand.

Manglende informasjon om pussbehandling bak påforede vegger gir økt usikkerhet om fuktsikringens kvalitet, noe som kan medføre skjulte skader. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avklare tilstanden.







Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp til kjeller. Rekkverk med handløper, åpne opptrinn. Uten håndløper på vegg. Trappetrinn med lakkerte overflater. Rekkverkssikring ved 1.etasje.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkssikringen ved 1. etasje er målt til 0,85 m, noe som er under dagens forskriftskrav for rekkverk på 0,9 m.

• Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er målt til 14,5 cm, noe som overstiger dagens forskriftskrav på maksimalt 10 cm.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 0,9 m for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og bedre ivareta sikkerheten.
Konsekvensen av for lav rekkverkshøyde er økt risiko for fallskader.

• Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn. Store åpninger kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med heltre dørblad ved 1.etasje, opplyst overflatebehandlet i 2014. Dører fra byggeår. Innerdører i kjelleretasjen består av laminerte, finerte og heltre dører med sponspeil. Dører av blandet alder.

Vurdering av avvik:

• Forventet brukstid oppbrukt på dører. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

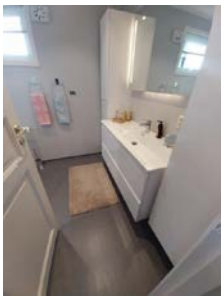
Generell

Beskrivelse

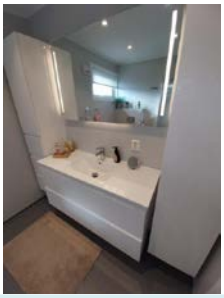
Tilstandsrapport

Baderom 1.etasje opplyst fra 2019, utførende entreprenør er Fagflis Elverum AS. Gulv med belegg og oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater og downlights. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt WC og dusjhjørne med glassdører. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med spalte i nedre del av dørblad.
Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17.
Fakturaer samt dokumentert beskrivelse av utførelsen og produkter er fremlagt ved befaringen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier







1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Baderom 1.etasje opplyst fra 2019, utførende entreprenør er Fagflis Elverum AS. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17.
Fakturaer samt dokumentert beskrivelse av utførelsen og produkter er fremlagt ved befaringen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromsplater. Beleggsoppbrett bak veggplater og opp på høy terskel. Himling med himlingsplater og downlights.

Fuging mellom veggplate og rørgjennomføring i servantinnredning er utført etter befaringen 07.09.2026.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg med oppbrett bak våtromsplater. Elektrisk gulvvarme. Gulv med lokalt fall til sluk er målt 12 mm, øvrig gulv med noe varierende/feil fallforhold. Beleggsoppbrett mot terskel er målt 45 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Høydeforskjell sluk/gulv foran terskel ble målt til 12 mm, fremstår ikke å tilfredsstille krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm fall til sluk fra gulv foran terskel og minimum 15 mm terskelløsning).

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt bestående av vinylbelegg og våtromsplater. Vinylbelegget er påvist under klemring mot slukpotte av plast.

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledning (ikke skjult), og kan derfor inspiseres visuelt. Det er fremlagt dokumentasjon som viser utførelse og tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på dokumentasjon og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til Norsk Standard 3600, Tabell C.2.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med spalte i nedre del av dørblad.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i stue mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



1.ETASJE > VASKEROM

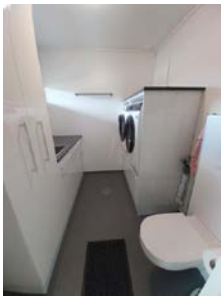
Generell

Beskrivelse

Vaskerom 1.etasje opplyst fra 2019, utførende entreprenør er Fagflis Elverum AS. Gulv med belegg og oppbrett bak veggplater og opp mot høy terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater og downlights. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med benkeinnredning med vaskekum og garderobeskap, fordelerskap med PEX samt vegghengt WC. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Mekanisk avtrekksvifte på yttervegg samt naturlig ventilering via himlingsventil, tilluft via spalte under dørblad.
Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17.
Fakturaer samt dokumentert beskrivelse av utførelsen og produkter er fremlagt ved befaringen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier







1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom 1.etasje opplyst fra 2019, utførende entreprenør er Fagflis Elverum AS. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Fakturaer samt dokumentert beskrivelse av utførelsen og produkter er fremlagt ved befaringen.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromsplater. Beleggsoppbrett bak veggplater og opp på høy terskel. Himling med himlingsplater og downlights.
Fuging mellom avløpsrør og veggplate ved rørgjennomføring i vegg på vaskerommet er utført etter befaringen 07.09.2026.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg med oppbrett bak våtromsplater. Elektrisk gulvvarme. Gulv med lokalt fall til sluk er målt 20 mm, øvrig gulv med noe varierende/feil fallforhold. Beleggsoppbrett mot terskel er målt 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Høydeforskjell sluk/gulv foran terskel ble målt til 20 mm, fremstår ikke å tilfredsstille krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm fall til sluk fra gulv foran terskel og minimum 15 mm terskelløsning).

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• For å etablere fall til sluk iht til dagens forskrift må gulvet rehabiliteres.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt bestående av vinylbelegg og våtromsplater. Vinylbelegget er påvist under klemring mot slukpotte av plast.

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledning (ikke skjult), og kan derfor inspiseres visuelt. Det er fremlagt dokumentasjon som viser utførelse og tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på dokumentasjon og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til Norsk Standard 3600, Tabell C.2.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Installasjoner med benkeinnredning med vaskekum og garderobeskap, fordelerskap med PEX og vegghengt WC. Opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte på yttervegg samt naturlig ventilering via himlingsventil, tilluft via spalte under dørblad.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking vurdert som unødvendig. Baderommets gulv- og veggflater blir ikke utsatt for fritt vann ved normal brukssituasjon. Deler av tilstøtende rom utført med våtromsplater og fuktømfintlige overflater, ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i 1.etasje er opplyst å være fra byggeåret, med fronter fornyet i 2020. Innredning med laminerte fronter og skrog fra byggeåret. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med laminerte plater, overgang med mykfuge. Oppvaskkum i metall. Integrerte hvitevarer med keramisk platetopp og stekeovn, åpen løsning for kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nye hvitevarer opplyst fra 2025 og 2026. Ventilator med avkast via yttervegg. Opplyst at det er etablert slukløsning under oppvaskmaskin. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt (ikke krav ved byggeåret, krav fra TEK10).

Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator opplyst fra 2020 over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjelleren fra byggeåret. Flislagt gulv med etablert nivåforskjell, vegger og himling med behandlet trepanel. Oppvarming med panelovn. Installasjoner med vegghengt WC og servant. Naturlig ventilasjon via himlingsventil, tilluft via metallrist i dørblad.



KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Installasjoner med vegghengt WC og servant. Oppvarming med panelovn.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via himling, tilluft ved åpen dør.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til et mer effektivt system for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt- og luktproblemer. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen over tid.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran i teknisk kjellerbod. Forbruksvann med rør-i-rør-system til bad og vaskerom i 1.etasje. Cu-rør til kjøkken og toalettrom i kjelleren. Åpne fordelerstokker i kjeller, drenasje til gulv med sluk. PEX-fordelerskap er plassert i vaskerom ved 1.etasje, skap med etablert overløp til gulv med sluk. Røropplegg fra byggeåret og 2019, henholdsvis 40 og 7 år gammelt. Funksjon og tilstand bør vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Mer enn halvparten av levetiden er oppbrukt ved kobberrørene. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år
- Stoppekran ikke merket.

Enkelte Cu-installasjoner med noe irring.

Åpne vannfordelere i kjelleren har noe drypp, som fremstår å være kondensrelatert.

Lekkasjevakt mangler på rom med vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales at tilstanden på kobberrørene vurderes av rørlegger, og at det vurderes utskifting av rørene for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader.
Alder på rørene medfører økt risiko for brudd og plutselige skader, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningen.

• Stoppekran bør merkes for å sikre rask avstengning ved behov, og for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje.

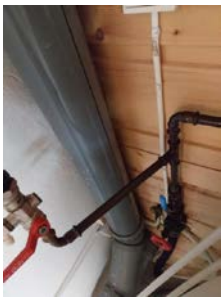
Cu-installasjoner med irring bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre lekkasjer og videre korrosjon, da irring kan føre til svekkelse av rørene og økt fare for vannskader.

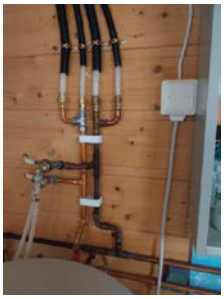
Åpne vannfordelere i kjelleren med drypp bør undersøkes nærmere for å avklare om det kun er kondens, eller om det foreligger lekkasje. Tiltak bør iverksettes for å hindre fuktskader og muggvekst.

Det bør installeres lekkasjevakt på rom med vanninstallasjoner for å oppdage og begrense eventuelle vannlekkasjer tidlig, og dermed redusere risikoen for omfattende fuktskader.

Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør med PVC. Bunnledninger fremstår som utført med PVC fra byggeåret. Avløp fremstår å være luftet over tak. Ukjent vedr stakeluke. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

• Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk.

• Mer enn halvparten av levetiden er oppbrukt ved mesteparten av avløpsrørene. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Det anbefales at tilstand og funksjon på avløpsrørene vurderes av fagkyndig, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller plutselige skader på rørsystemet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og begge bad. For øvrig naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder fra 2007 plassert på teknisk bod i kjelleren med sluk i gulv. Bereder med volum 200 liter, vanntilkoblet med Cu-rør. Strømtilkoblet varmtvannsbereder med fast elektrisk tilkobling, uten sikkerhetsbryter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Strømtilkoblet varmtvannsbereder med fast elektrisk tilkobling, uten sikkerhetsbryter.

• Eldre bereder fra 2007.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling med sikkerhetsbryter i henhold til gjeldende forskrifter.
Manglende sikkerhetsbryter medfører økt risiko for elektrisk feil og brannfare.
Funksjon og tilstand bør vurderes av fagkyndig for å sikre trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter.

• Berederens alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Det anbefales at funksjon og tilstand vurderes av fagkyndig for å unngå uforutsette skader og driftsstans.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert luft/luft varmepumpe i den nedsenkede stuen ved 1.etasje, varmepumpe opplyst fra 2025. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Inntak via jordkabel. Inntak med sikringer i kjellerbod. Sikringsskap plassert i teknisk kjellerbod. Sikringskap med digital måler, automatsikringer, enkelte jordfeilautomater, overspenningsvern, Micro Matic styring med gulvføler for temperaturregulering av elektriske varmekabler i gulv, trinnbryter med ukjent tilknytning og enkelte el-komponenter med ukjent funksjon. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. Hovedsakelig åpent ledningsnett av blandet alder. Jordede og ujordede kontakter. Elektrisk gulvvarme i teknisk kjellerbod, kjellerstue samt bad og vaskerom i 1. etasje. Det er opplyst montert Eswa varmefolie i himlinger på kjøkken og stue i 1.etasje samt i gulv ved nedsenket stue. Bryterpanel er plassert på kjøkken og i stue. Funksjon og tilstand ved Eswa-anlegget er ukjent. Samsvarserklæring for elektriske arbeider i forbindelse med renovering av bad og vaskerom er fremlagt, datert 29.10.2019. Brannforebyggende elkontroll er opplyst utført av Svensgaard Installasjon AS den 07.09.2026. Fremlagt samsvarserklæring er datert 09.09.2026. Det ble ikke registrert anmerkninger ved kontrollen. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

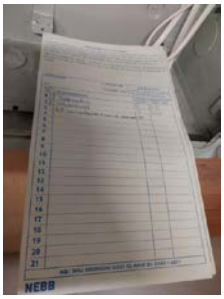
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Inntakssikring i kjellerbod.



Tilstandsrapport



Kursfortegnelse



Sikringsskap i teknisk kjellerbod.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Utplassert brannslukningsapparat, datert 2017. Monterte optiske røykvarslere tilknyttet sentral. Varslerne er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen fremstår bestående av breelvavsetninger med høy sandsortering.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Byggegrop er opplyst som utført med etablert dreneringssystem. Synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer (knasteplater). Takvann med nedløp tilkoblet oppstikkende rør og ført ned under terreng, opplyst tilknyttet offentlig overvannsnett. Ingen fremlagt dokumentasjon vedr dreneringen. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på dreneringen, samt at det ikke foreligger dokumentasjon for utførelsen. I følge Byggforsk byggdetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år.

Kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning. Ingen tegn til sviktende drenering eller fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført drenering for å redusere usikkerhet om utførelsens kvalitet og funksjon.

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er oppbrukt, noe som øker risikoen for redusert effekt og fremtidige fuktproblemer.

Videre overvåkning av tilstanden anbefales for å oppdage eventuelle tegn til sviktende drenering eller fuktskader på et tidlig tidspunkt.

Se for øvrig kommentarer ved rom under terreng.

Kostnadsestimat kun for vurdering av fagmann. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer oppført med Lecablokk, utvendig grunnmurer med pussbehandling over terreng. Ukjent vedr utførelse med U-blokkskifte mot murkrone. Puss og malebehandlede overflater ved synlige murflater. Støpte kjellergulv. Begrenset besiktigelse grunnet påforinger, plattinger, terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

• Grunnmurer med noe riss og sprekker, dels gjennomgående sprekker.

• Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

Kjellergulv med noe oppsprekkinger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Lokale tiltak med reparasjoner av sprekker/riss. Jevnlig kontroll av grunnmurer anbefales.

Tilstandsrapport

• Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

Oppsprekkinger kjellergulv fremstår av eldre dato, bør holdes under oppsikt.



kjellergulv med noe oppsprekkinger.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tilnærmet flatt terreng ved synlige grunnmurer. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Fallet fra grunnmuren skal helst være 1:20 og minst 1:50 i 3 meters bredde fra grunnmuren. Terrenget skal da ligge helst 15 cm eller minst 6 cm lavere 3 meter fra muren enn inne ved grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Opplyst vannforsyning fra kommunalt nett. Inntaksledning med PE og stoppekran montert på teknisk bod i kjeller med gulvsluk. Opplyst tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagkyndig.
Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er 40 år gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg.

Anlegget er 40 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget, inkludert offentlige betingelser for eiendommen.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og tilstand, noe som øker risikoen for skjulte feil eller fremtidige skader på anlegget.

Funksjon og tilstand bør vurderes av fagkyndig for å avdekke eventuelle behov for utbedring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på de nordre delene av takflatene mot øst og vest, men basert på takvinkel og type taktekking vurderes det ikke å foreligge krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier da feierplattform ikke er montert. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Feierens arbeidshøyde på toppen av pipen skal ikke overskride 1,2 meter (120 cm) over takflaten uten ekstra sikring.

• Rekkverkshøyden på terrassen er målt til 0,6 m og er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverkshøyden i utvendig trapp/platting er målt til 0,8 m og er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Rekkverkssikringen ved 1. etasje er målt til 0,85 m, noe som er under dagens forskriftskrav for rekkverk på 0,9 m.

• Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er målt til 14,5 cm, noe som overstiger dagens forskriftskrav på maksimalt 10 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å montere snøfangere også på de nordre delene av takflatene mot øst og vest for å redusere risikoen for snøras og eventuelle personskader eller skader på eiendom, selv om det ikke foreligger krav om dette basert på dagens takvinkel og tekking.

• Plattform for feier må monteres.

• Det må monteres feieplatting for å sikre trygg adkomst for feier og overholde gjeldende forskriftskrav.
Manglende feieplatting medfører økt risiko for fallulykker og kan føre til at feiing og tilsyn ikke blir utført.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav og redusere risikoen for fallulykker. Lavt rekkverk gir økt fare for personskader ved fall.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Det anbefales at rekkverkshøyden økes slik at den tilfredsstiller dagens krav for sikkerhet.
For lavt rekkverk øker risikoen for fall og personskader.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 0,9 m for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og bedre ivareta sikkerheten.
Konsekvensen av for lav rekkverkshøyde er økt risiko for fallskader.

• Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn. Store åpninger kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

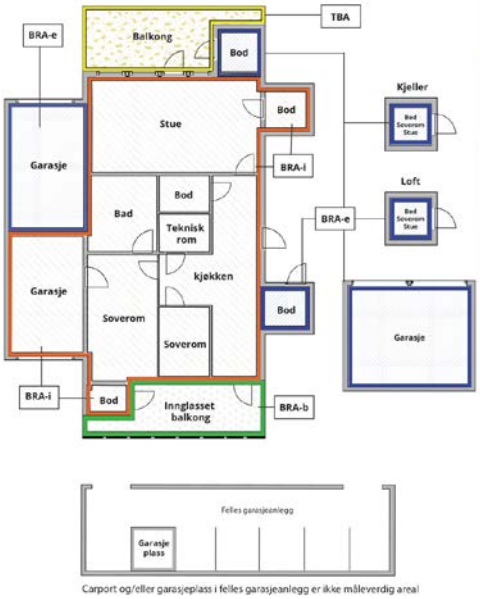
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	130			130	19
Kjeller	89			89	
SUM	**219**				**19**
SUM BRA	**219**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/spisestue, nedsenket stue/vest, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, vindfang, entré/gang, integrert garasje		
Kjeller	Kjellerstue, trapperom/gang, gang, hobbyrom, matbod, vedbod, teknisk bod, klesbod, bod 5, bod 6, toalettrom		

Kommentar

Enebolig med 1.etasje og kjeller. Intern trappeforbindelse mellom kjeller og 1 etasje. Kjeller med innvendig og utvendig adkomst. Kjeller med innvendig adkomst fra boligen samt separat adkomst via trappeløp i den integrerte garasjen. Garasjearealet er målt til 22 m² og er medtatt som internt bruksareal (BRA-i).
Kjøkken og spisestue med delvis åpen løsning. Spisestue og stue med åpen løsning. I tillegg er det en nedsenket stue mot vest.
Vaskerom med adkomst fra vindfang, samt at bad har adkomst via soveromsgang. Overbygget inngangsparti mot øst. Dels overbygget terrasse mot vest ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng.

Bolig med fullt bruksareal for kjeller og 1.etasje. Kjellerrom med målte himlingshøyder 2,12-2,41 m. Kjellerstuen vurderes å ha for lite dagslysareal, da vindusarealet utgjør mindre enn 10 % av gulvarealet.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft uten måleverdige bruksareal.
Overbygget inngangsparti er målt til ca. 5 m². Dels overbygget terrasse er målt til ca. 19 m², hvorav den overbygde delen utgjør ca. 9 m².
Biloppstillingsplass ved inntilbygget carport mot syd, og er målt ca 23 m2. Carport uten måleverdig bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger ved kjeller og 1.etasje.

Fremlagt plantegning for 1.etasje viser inntegnet kleskott som i dag inngår som en del av soverommet. Opprinnelige plantegninger for kjellerplanet avviker fra dagens utførelse. Det er blant annet innredet og tatt i bruk arealer som kjellerstue.

Godkjent bruksendring av deler av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel datert 01.10.2026 er fremvist.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 12.05.1986. Carport er oppført som tilbygg, med utførelse fra 1996. Tiltaket er godkjent av Elverum kommune, datert 02.07.1996.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplyst om diverse arbeider, hovedsakelig som innkjøpte håndverkstjenester. Tiltak er kommentert ved de enkelte konstruksjoner i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Fredrik Engebakken	Takstingeniør
	Anne Elisabeth Thomassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3420 ELVERUM	31	921		0	674.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Håvard Skirbekks veg 17

Hjemmelshaver
Thomassen Anne Elisabeth, Myrheim Jan Ragnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet i etablert boligområde på Grønnmyra i Elverum kommune. Ca 1 km syd for Elverum sentrum. Ca 600 m til dagligvare. Ca 1,5 km til skole. Ca 200 m til barnehage

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger. Underlagt reguleringsplan for Grønnlia/Grønnmyra fra 1969, planid 24. Underlagt bestemmelser i Byplan 2030 med kommunedelplan for Elverum byområde og Leiret. Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning. Adkomst og gårdsplass er opparbeidet med belegningsstein med gode parkeringsmuligheter. Tomten fremstår som velstelt og lettstelt.

Tinglyste/andre forhold

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider og naturbasekart fra Miljødirektoratet at eiendommen ligger i aktsomhetsområde med marin leire (NVE Atlas / naturbasekart fra Miljødirektoratet).

Av dokumentasjon datert 19.07.1985 fremgår det at vaskerom og toalett opprinnelig var planlagt i kjelleren, men ble flyttet til 1.etasje som følge av høy beliggenhet på kommunal avløpsledning.
Godkjent bruksendring av deler av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel datert 01.10.2026 er fremvist.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	
2	02.10.2026	Korrigert vedr godkjent bruksendring for deler av kjelleren

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Thomassen, Anne Elisabeth
21.09.2026
Signed bankID

Myrheim, Jan
21.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne Elisabeth Thomassen

Jan Ragnar Myrheim

Boligen

Håvard Skirbekks Veg 17
2414 Elverum

3420-31/921/0/0

- Boligen ble kjøpt 1986
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Fagflis Elverum AS i samarbeid med Bademiljø Amundrød vvs og Svensgaard Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad og vaskerom i 1. etg. Bad: Revet fliser og plater inn til stenderverk, revet fliser på gulv, pigget ut eksisterende påsto ned til plattform gulv, revet ferierer rundt dør, vindu og taklinger. Vaskerom: Revet plater inn til stenderverk, revet våtromsbelegg på gulv, revet ferierer rundt dør, vindu og taklinger. Tømrer bad: Nødvendig tømrerarbeid for rørlegger og elektriker. Lekte ned himling med 48x48 gran kledd med 12x620x1220 hvite takessplater pga downlights i himling. Tilpasse nekting på veggene for montering av baderomsplater. Monterte nye baderomsplater på veggene og cisternekasse til vegghengt WC. Tatt hull i yttervegg og montert våtromsavtrekk/vifte.Montert nye karmlister rundt dør, vindu og taklinger. Vaskerom: Nødvendig tømrerarbeid for rørlegger og elektriker. Montert nye baderomsplater på veggen og Cisternekasse til vegghengt WC. Tatt hull i yttervegg og montert våtromsavtrekk/vifte. Montert nye karmlister rundt dør, vindu og taklinger. Rørlegger bad1.etg.: Sanitæranlegget legges opp i rør i rør. Avløp legges opp i pvc og tilkobles eksisterende. Følgende ble montert: Demontert gammelt baderomsutstyr, plugget vann og avløp. 1stk. Vikingbad MIE 120 cm servantinnredning. Vikingbad speil m/ LED-lys og stikkontakt.1 stk. Vikingbad ADA servantplate 120 cm. 1stk VikingbadMIE høyskap og et tilsvarende med dør og skuffer. Hvit hg. 1stk. Oras ettgrepsservantbatteri Vegghengt klosett med sete 1stk. Visjon 90x90 dusjdører rette klart glass. Vikingbad Vorin Rainshower takdusjsett inkl. dusjbatteri. 1stk, sluk i gulv Gammelt dusjkabinett ble demontert og demontert i teknisk rom i kjeller. Vaskerom 1. etg: 1stk Plugge vann og avløp demontering av utstyr 1stk. Vannfordelingsskap innfelt i vegg. Diverse benkeplater og høyskap med rengjøringsunndeling i hvitHG. Benkeplate grå 1 stk sokkellist 1stk blindpanel bredde 20 cm for tilpasning mot vegg. 1stk Intra vaskekar effekt i benkeplate Oras kjøkkenbatteri i/avst montert på benkeplate. Alt dette mot yttervegg. Innervegg: 1stk skuff for tørketrommel og 1stk skap for tørketrommel. 1stk skap og 1skuff for vaskemaskin 1stk benkeplate grå, sokkellist Elektriker: Demonterte eksisterende el. Opplegg på bad/vaskerom 3stk kombiautomater i sikringsskap. Bad: Varmekabel 650 w med elektronisk termostat. 2 downlights gyro led og 1 lyddemper Tilkoblet lys i innredning 1stk stikkontakt Opplegg og montering avtrekksvifte 4» Vaskerom: Varmekabel 650w med elektronisk termostat 1stk SG Enøk 10w LED i tak 1stikkontakt for vaskemaskin 2 stikkontakter som ble montert på yttervegg. De kom inn i et skap som ble montert i etterkant. Det skulle egentlig vært plassert helt til venstre mot gangveggen. Men termostaten ble plassert der. Derfor ble det slik. Ellers er det kontakt for tørketrommel også. (Det står ikke oppgitt i dokumentasjonen. Men ble gjort samtidig av elektriker.) Diverse: 3stk stikkontakter ute Skiftet ledning og monterte bryter for varmtvannsbereder. 1stk. 6 veis stikk på stue. Murer: Bad: Kledd plattformgulv på badet med masterboard, 6mm 600x1200 mm. Gulvstøp/sparkling med Shønox Txf for våtrom /varmekabler Gulvet støpt/sparklet med internt fall til sluk i dusjsonen. Vaskerom: Kledd plattformgulv på badet med masterboard, 6mm 600x1200mm. Gulvstøp/sparkling med Shønox Txf for våtrom/varmekabler, gulvet støpes/sparkles med internt fall i sluk. M aler: Lagt våtromsbelegg på bad og vaskeromsgulvet med oppbrett på vegg og dørstokk

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Jeg henviser til forrige punkt der jeg har forsøkt å forklare i detalj hva som ble utført .

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Under en frivillig boligsjekk av If forsikring var det oppdaget sprekker i blybeslag i overkant av pipe.
Elverum Blikkenslagerverksted var her 30.06.26 og har utbedret lekkasje bak pipe.
Beskrivelse: Galvanisert plate tykkelse 0,7 antall enh 0,10 m2
Blyplate 1,2 mm antall enh 0,45 m2
Div verkstedmateriell(loddetrinn, gass etc) skruer 1,00 rs
Vi fikk beskjed om at taket så bra ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elverum Blikkenslager AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av lekkasje bak pipe Galvanisert plate tykkelse 0,7 antallEnh 0,10m2 Blyplate1,2mm antall Enh 0,45m2 Div. verkstedmateriell(loddetrinn, gass etc)skruer antall Enh 1,00 rs

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hedmark Rehabservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Varenr. Uwano 6300, varenavn MitsubishiUwano 6300 antall 1,00 Varenr. dren komplett Varenavn Drenering Rør og Varmekabel 4 meter Varenr. SERV2 Varenavn Serviceavtale 2år, faktureres ved utført service.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Svensgaard Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Opplegg til2stk. Varmelamper og stikk til elgrill på verandaen.)

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Svensgaard Installasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte bryter i gang

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: TIL KB ELEKTRO

   Beskrivelse av arbeidet: Opplegg stikk og bryter i trapp

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Optimal elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Levere og montere Futurehome strømkontrakt som inneholder en smarthub, termostat, 16Arele' for v.v.s. og en HAN-sensor Bad og vev.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: KB ELEKTROAS

   Beskrivelse av arbeidet: Opplegg varmepumpe, overspenningsvern, spotter i stue.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Elvia

   Beskrivelse av arbeidet: Stikkprøvekontroll etter føring fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Svensgaard Installasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Utelys Rapportens omfang Anleggsdel

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Arbeidets art: Tilbygg
Byggets art: Carport
Søknadsdato: 20.06.96

Vedtaksdato: 02.07.96
Sak nr 232/1996Byggherrens navn:
Jan Myrheim
Anmelders navn: Roar Iversen
Minste avstand fra det planlagte bygg er 3,0 m og vegmidte 10,0 m
Tomta har adkomst tilkomnunal veg.
Kommunens avkjøringstillatelse er gitt.
Bygge grunn sand./grus
Fundament peler
Selvdrenering Terreng
Takvann/overvann føres til avløpssystem
En etasje, brutto grunnflate er 24,1m2
Vertikale konstruksjoner er tre. Tre også i horisontale flater
Gulv på grunn er belegningssten
Yttervegger 2»x4» reisverk
Tak som eksist. Tak har metallplater
I svar på søknaden om byggetillatelse står det at carporten har et bebygd areal på24m2, bruksareal på 23m2.
Tomta omfattes avreguleringsplan for Grønlia og Grønningen, plan nr 24, stadfestet 13.06.69
Etter paragraf 93 gis byggetillatelse. Jan Myrheim godkjennes som ansvarshavende for arbeidet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Ja,etter bygningslovens paragraf 93 gis byggetillatelse for oppføring av carport.

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Det ble lagt panel på tak og vegger senere, flislagt gulv i kjellerstue og trappenedgang. Dessverre har vi ikke papirer på dette, men har søkt om hjelp fra Byggesak i kommunen. Vi skal søke om bruksendring så snart ny plantegning av kjeller foreligger.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Firmanavn: Hans Nordlie

Beskrivelse av arbeidet: Hans Nordlie var tømmermester og byggansvarlig da vi bygde huset. Men det var hans sønn, Torbjørn Nordlie som hjalp til mye. Han var snekker og en god venn. Ingen av dem lever lenger.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Beskrivelse av arbeidet: Jan Myrheim er utdannet som bilmekaniker, men deltok i snekkerarbeid og flislegging i kjelleren. Han deltok i arbeidet med å legge takplater sammen med en faglært som vi tror het Haugland. Dessverre har vi ikke lenger dokumentasjon på alt dette .Men angående kjelleren kan vi skrive under på at det har vært en tørr kjeller. Ett rom har murgulv uten isolasjon under.Det holder seg ganske kjølig.Linoleum er lagt over gulvet. Flere hyller. Ellers var kloakken lagt for høyt av kommunen. Vaskerommet skulle opprinnelig vært i kjelleren, men vi fikk ha det oppe i 1. etasje. Det er et oppbygget toalett på en slags jern-ramme slik at det er høyt nok. Det har alltid fungert greit. Flislagt gulv. Med et lite trinn opp. Vært ofte brukt av barn og unge spesielt. Kjelleren har en kles bod med linoleum på gulv, 2doble skap og noen hyller. Klærne har holdt seg fine og tørre. Egen vedbod med kjellervindu. Teknisk rom med sikringsskap. Mulighet for dusj og gulvvarme. Murgulv uten belegg. Det er gulvvarme i kjellerstuen.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Selgers egenerklæring

Det blir påpekt at vi ikke har feierplatå på taket, men vi kontaktet Midt-Hedmark Brann og Redningsvesen. De inspiserte på taket og meddelte at det ikke er krav om feierplatå her pr. i dag. Vedkommende ringte også takstmann, men kunne ikke dokumentere skriftlig.Dette var 15. September 2026.
Når det gjelder stoppekran i kjelleren, ble denne inspisert av rørlegger da han monterte oppvaskmaskin tidlig mars 2026. Tok bilde og kontaktet overordnet på Bademiljø. Men vi fikk beskjed om at vi ikke trengte å skifte stoppekran da.



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ELVERUM KOMMUNE

Byggesak

Anne Elisabeth Thomassen
Håvard Skirbekks Veg 17
2414 Elverum

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	26/4553 - 2	01.10.2026

Godkjent bruksendring av deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, Håvard Skirbekks veg 17.

Tiltakshaver	Tillatelse til tiltak for
Anne Elisabeth Thomassen Håvard Skirbekks Veg 17 2414 Elverum	**Eiendom/byggested** Håvard Skirbekks veg 17 **Gnr/Bnr** 31/ 921

Vedtak/tillatelse
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4.

Tillatelsen omfatter
Bruksendring av deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel jf. innsendt søknad..

Merknader	
1.	Tiltaket må utføres på en slik måte at det ikke strider med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
2.	Kommunen kan til enhver tid føre tilsyn i henhold til pbl. kap. 25.
3.	Det må anmodes om ferdigattest jf. pbl. § 21-10.
4.	Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
5.	Gebyr beregnes iht. kommunens gebyrregulativ, og faktura ettersendes.

Bruksareal (BRA NS 3940) m²	37
Byggesaksgebyr kr.	6021,-

Telefon
+47 62 43 30 00

Adresse
Postboks 403 Vestad
2418 Elverum

Internett
www.elverum.kommune.no
E-post
postmottak@elverum.kommune.no

Bank
1822.85.40001

Klageadgang:
Dette vedtaket kan etter Forvaltningslovens § 28 påklages innen 3 uker etter mottagelsen av dette brev.

Med hilsen

Tore Lindaas
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere
Jan Ragnar Myrheim Håvard Skirbekks Veg 17 2414 Elverum

Midlertidig brukstillatelse

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Håvard Skirbekksv. 17	31	921		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Byningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	20.05.85	dato 11.06.85 sak 162/1985

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Anne Elisabeth Thomassen Jan Myrheim ,	Håvard Skirbekks veg 17, 2400 Elverum	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. MNAL ROar A. Iversen,	Solvegen 9, 2400 Elverum	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Hans Nordlie,	Sandmovegen 6, 2400 ELVERUM	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Røkvarsler
2. Fullføring av røkpipe
3. Takstige
4. Noe innredningsarbeid i kjeller.

Dette arbeid må være fullført innen Punkt 1: Før innflytting, punkt 2 og 3: 01.07.86
punkt 4: 31.12.1986.

Bygningssjefen i Elverum den 12. mai 1986

bygningssjef

Sendes:

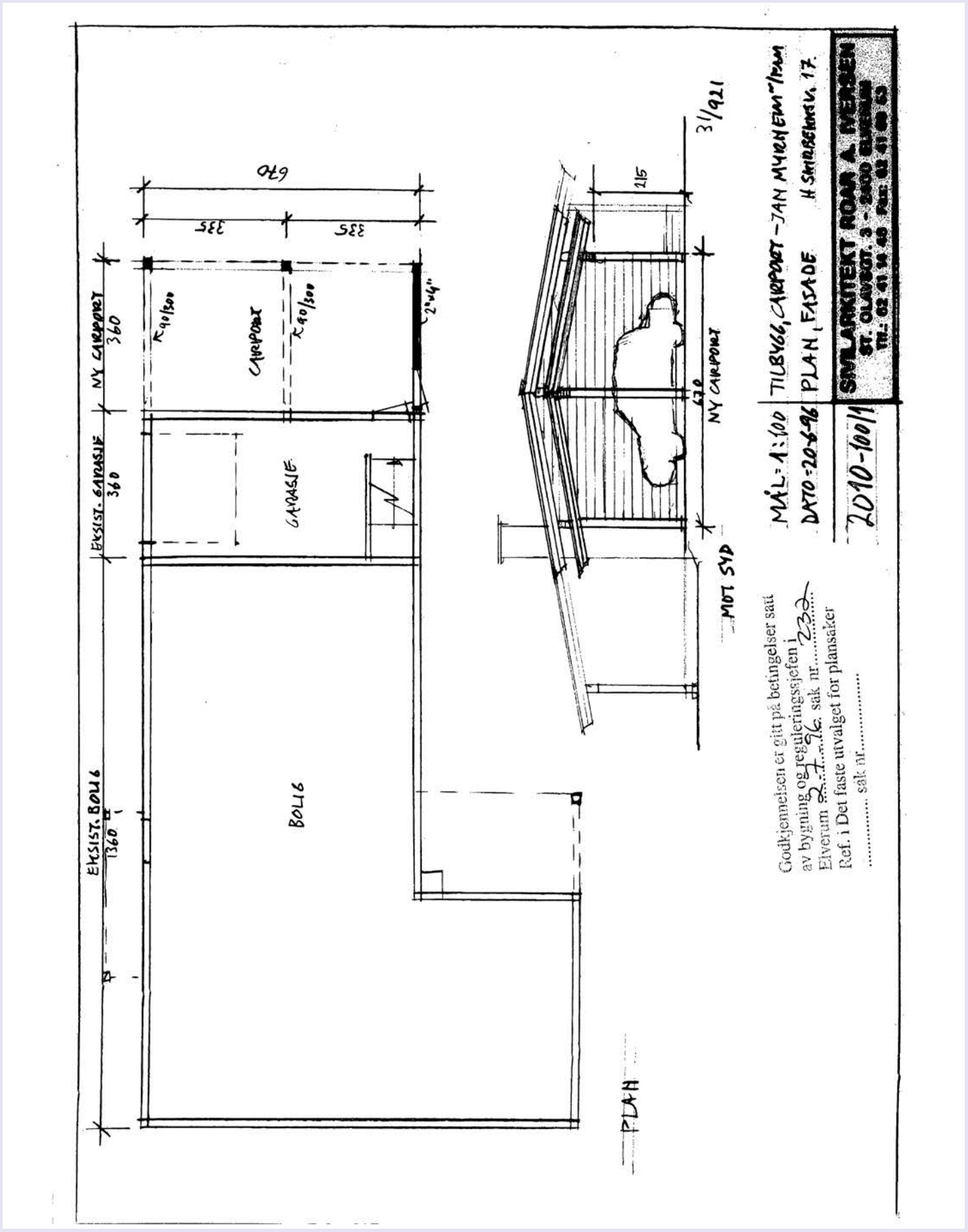
☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☒ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

avd. ing.

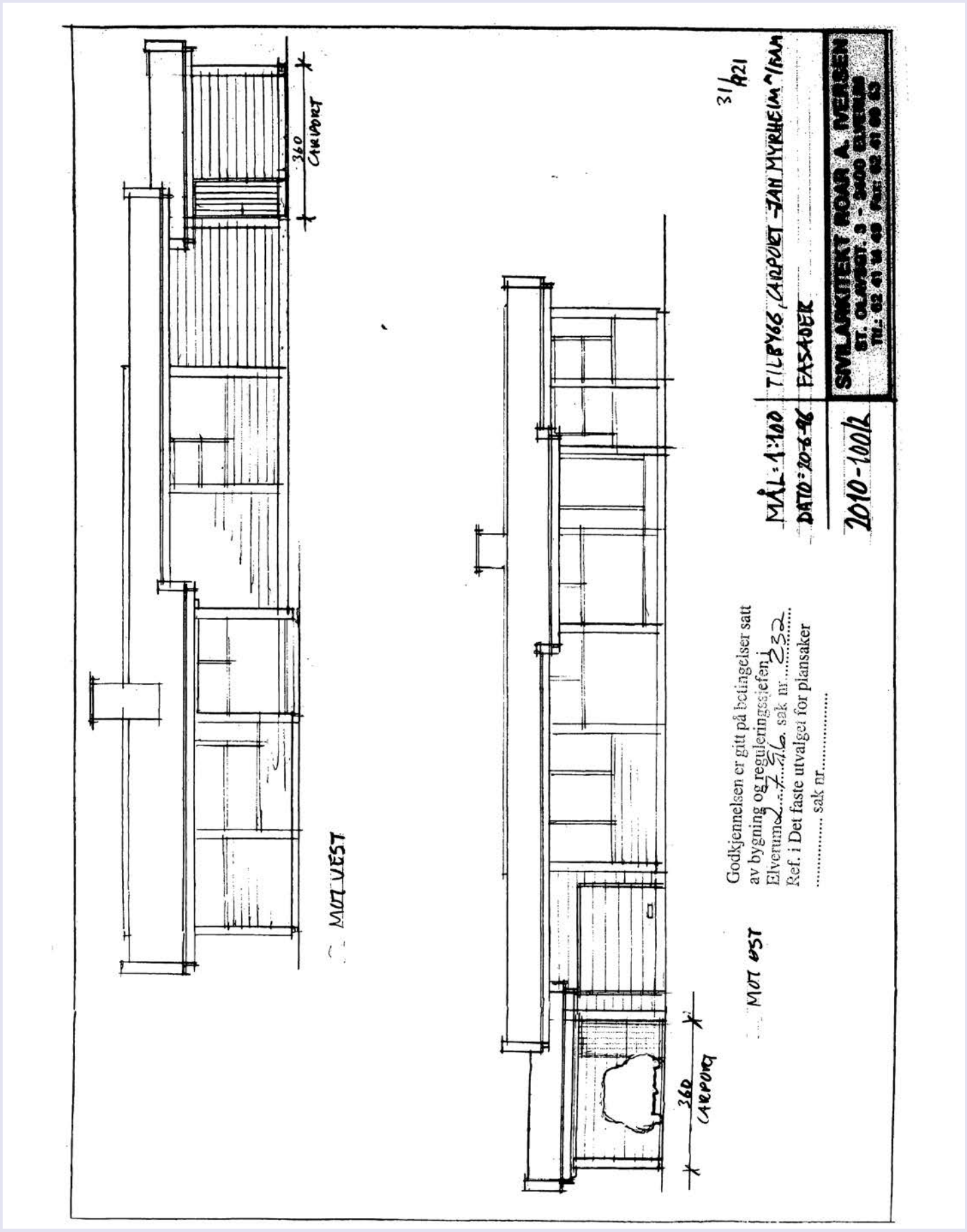
K-blankett 5108
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-85

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Byggetegning carport



Byggetegning carport



Elverum kommune

Adresse: Postboks 403, 2418 Elverum
Telefon: 62 43 30 00
E-post: postmottak@elverum.kommune.no

Utskriftsdato:
10.09.2026

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3420	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	921	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM								

1802 Adkomst til eiendommen

Adkomst	Riks/fylkesveg ☐	Kommunal veg ☒	Privat veg ☐	Gangsti ☐

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

	Tilknyttet kommunalt	**Tilknyttet privat felles vannverk**	**Ikke tilknyttet**
Vann	☒	☐	☐
Vannmålerstand			
Avløp	☒	☐	☐

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?	ja ☐	nei ☒
I tilfelle hvilken?		
Kan pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen påregnes ut fra avstand til eksisterende vann-/avløpsnett?	ja ☐	nei ☒
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?	ja ☐	nei ☒
I tilfelle hvilken?		

Merknad: Tilknyttet kommunale ledninger via private stikkledninger. Elverum kommune har ikke, i sine arkiver, oversikt over private stikkledningers plassering.
Det er ikke registrert vannmåler på adressen og gebyrene avregnes etter areal.

Informasjon fra kommunen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 07.09.2026

Elverum kommune

Adresse: Postboks 403, 2418 ELVERUM
Telefon: 62 43 30 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Elverum kommune

Kommunenr.	3420	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	921	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 680,52 kr
Eiendomsskatt	8 956,00 kr
Vann	7 046,02 kr
Sum	**24 682,54 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd Bolig Vann	15%	1 STK	693.99	1/1	0 %	693,99 kr	520,50 kr
Forbruk Stipulert Vann (Bolig)	15%	268.8 m^3	22.54	1/1	0 %	6 058,75 kr	4 544,06 kr
Eiendomsskatt boligeiendommer	0%	2636200 PRM	4.00	1/1	0 %	10 545,00 kr	7 908,00 kr
Fastledd Bolig Kloakk	15%	1 STK	897.00	1/1	0 %	897,00 kr	672,75 kr
Forbruk Stipulert kloakk (Bolig)	15%	268.8 m^3	29.77	1/1	0 %	8 003,11 kr	6 002,34 kr
					Sum	**26 197,85 kr**	**19 647,65 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Informasjon fra kommunen

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 07.09.2026

SØIR Næring
Adresse: Postboks 155 Søbakken, 2402 ELVERUM
Telefon: 62 43 12 20

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: SØIR Næring

Kommunenr.	3420	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	921	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	5 419,00 kr
Sum	**5 419,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Restbeholder 190L	25%	1 Beh.	3293.00	1/1	0 %	3 293,00 kr	3 293,00 kr
Grunngebyr	25%	1 Ab	2183.00	1/1	0 %	2 183,00 kr	2 183,00 kr
					Sum	**5 476,00 kr**	**5 476,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 07.09.2026

Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3420	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	921	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	584,00 kr
Sum	**584,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/tilsyn - Elverum	0%	1 GBY	616.00	1/1	0 %	616,00 kr	616,00 kr
					Sum	**616,00 kr**	**616,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 07.09.2026

Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Adresse: Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM

Telefon: 62 43 32 30

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS

Kommunenr.	3420	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	921	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	225696192	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7350589	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
6	0	0	1	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje, stue	Peisinnsats	Dovre AS	Dovre Peisinnsats

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
06.11.2020	Tilsyn	10.06.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 225696192

BruksenhetId	225696220	**Bygningstype**	Unummerert

Informasjon fra kommunen

Bygningsnummer	7350589	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 225696220.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 07.09.2026

Elverum kommune

Adresse: Postboks 403, 2418 ELVERUM
Telefon: 62 43 30 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Elverum kommune

Kommunenr.	3420	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	921	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018006
Navn	Kommunedelplan for Elverum byområde
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.08.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/1337/Bestemmelser%20byomr%c3%a5det%20vedtatt%2028.08.2019.pdf
Delarealer	**Delareal** 675 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198107
Navn	Grønnmyra
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.08.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/1763/Bestemmelser%20for%20byomr%c3%a5det.pdf

Id	24
Navn	Grønnlia og Grønnmyra
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/982/Best000024.pdf - https://www.arealplaner.no/3420/dokumenter/1608/Bestemmelser%20byomr%c3%a5det%20vedtatt%2028.08.2019.pdf

PLAN NR. 24

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED GRØNLIA OG GRØNMYRA I ELVERUM KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen skal være frittliggende med våningshus i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan tillates for 1-etasjes hus innenfor bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 § 1 nr. 8.
Gesimshøyden må ikke overstige følgende høyder:

2-etasjes hus	7,0 m
1-etasjes hus m/sokkel	5,5 m
1-etasjes hus	4,0 m

Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. Bygningsrådet kan tillate endret plassering for en gruppe hus når det blir forelagt samlet plan for dette.

§ 3

Bygningsrådet kan godkjenne endret bebyggelsesplan, slik at det kan oppføres sammenkjedede småhus, når det legges fram samlet plan for dette for sammenhengende grupper av hus. Viste byggegrenser kan ikke endres, og utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,2.

§ 4

Garasjer skal oppføres i tilknytning til våningshuset og skal tilpasses dette med hensyn til materialvalg og utseende. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle godkjennes frittliggende garasje.

§ 5

Butikk o. l. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboer.

§ 6

Gjerder skal ha mest mulig ensartet utførelse. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

--ooOoo--

Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 13.06.1969.

PDF created with FinePrint pdfFactory trial version www.pdffactory.com

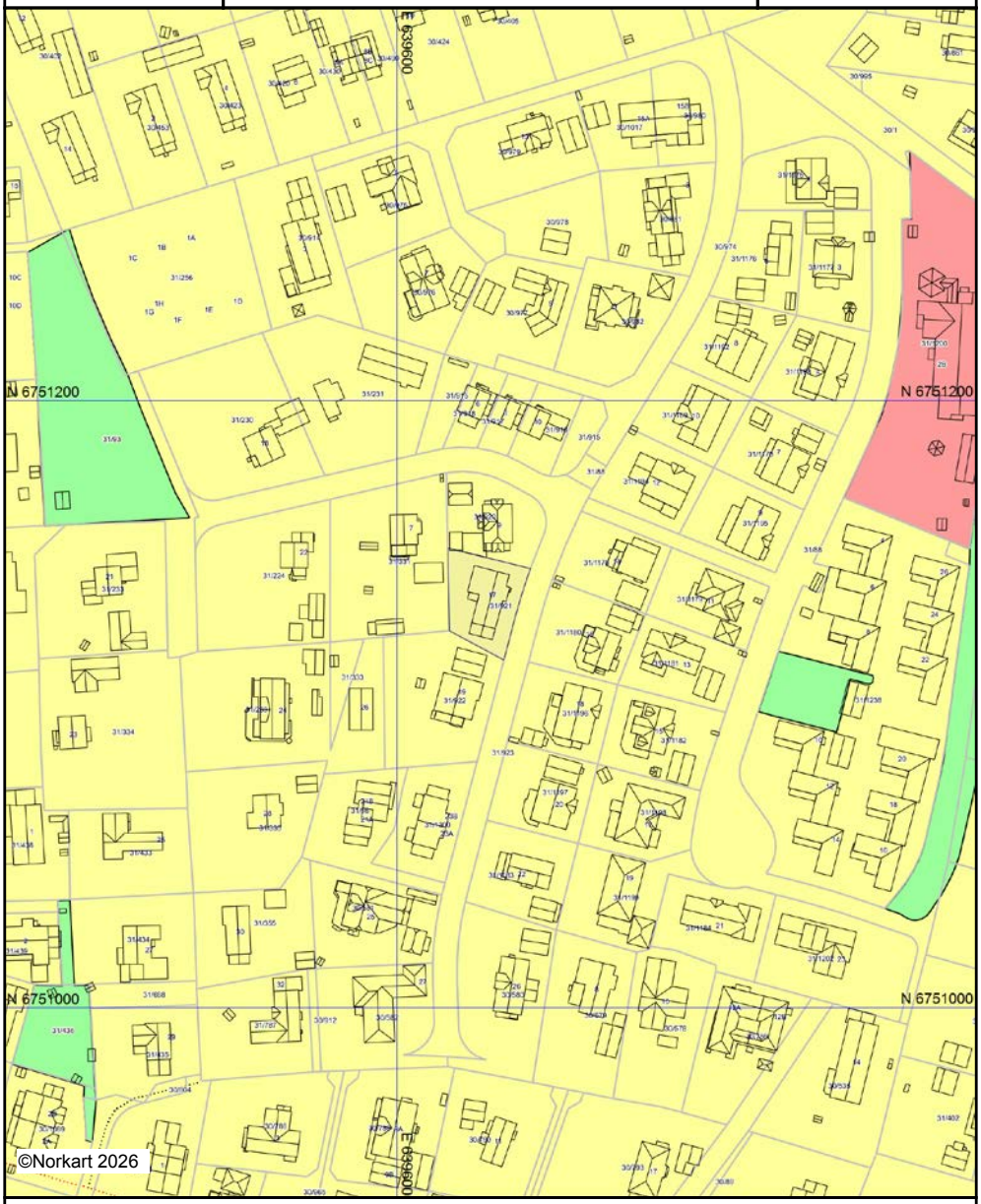
Elverum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/921
Adresse: Håvard Skirbekks veg 17
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Elverum kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/921
Adresse: Håvard Skirbekks veg 17
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

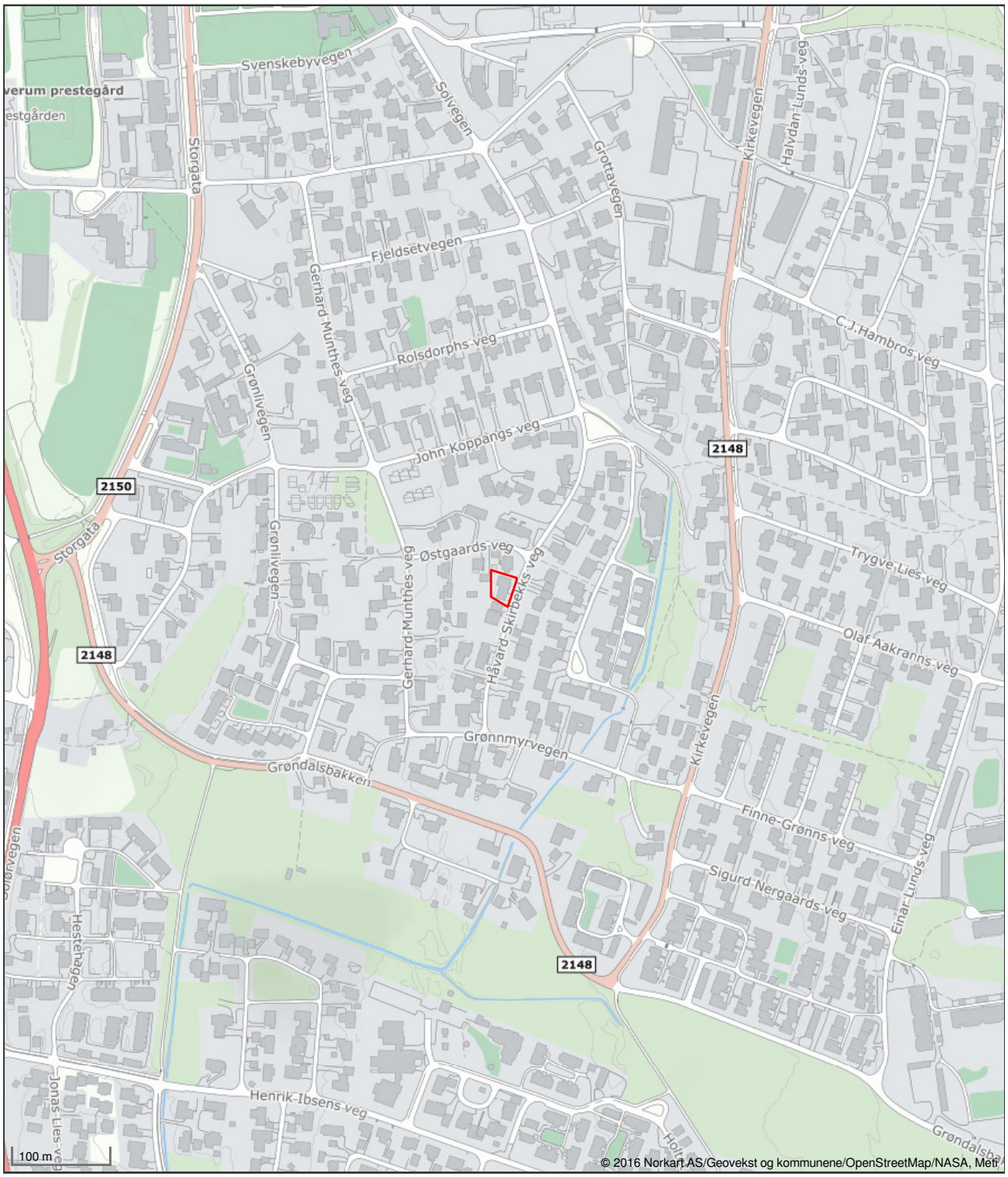
UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 07.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3420 - 31/921//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 07.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3420 - 31/921//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Informasjon fra kommunen

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	674,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6751133,01	**Øst**	639628,56	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6751144,64	639643,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	28,05	
2	6751128,04	639638,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,39	210,28
3	6751114,56	639635,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,94	
4	6751124,18	639617,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,41	
5	6751151,45	639616,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,27	

Utskriftsdato: 07.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3420 - 31/921//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Elverum kommune: Grunneiendom 3420-31/921

Norkart
Utskriftsdato: 07.09.2026 14:59

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJØRKLY	Beregnet areal	674.7
Etablert dato	31.01.1985	Historisk oppgitt areal	872
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	31/921
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	31.01.1985			0427-31/288 (-872), 31/921 (872)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6751133.01	639628.56	0	Ja	674.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
THOMASSEN ANNE ELISABETH F071255*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HÅVARD SKIRBEKKS VEG 17 2414 ELVERUM	Bosatt (B)
MYRHEIM JAN RAGNAR F120143*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Håvard Skirbekks veg 17 2414 ELVERUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Håvard Skirbekks veg 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2414 ELVERUM	Kirkesogn	03040101 Elverum
Grunnkrets	403 Gaarderløkka	Tettsted	1121 Elverum
Valgkrets	5 Leiret		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7350589		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	12.05.1986
2	7350589	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 7350589: Enebolig (111), Tatt i bruk 12.05.1986

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Elverum kommune: Grunneiendom 3420-31/921

Norkart
Utskriftsdato: 07.09.2026 14:59

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	224
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	224
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	11.06.1985	11.06.1985	
Igangsettingstillatelse	05.09.1985	05.09.1985	
Tatt i bruk	12.05.1986	12.05.1986	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Håvard Skirbekks veg 17	H0101	31/921	224	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	123	0	123	0	0	0
K01	0	101	0	101	0	0	0

2: Bygningsendring 7350589-1: Tilbygg, Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.07.1996	02.07.1996	
Tatt i bruk		29.10.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Håvard Skirbekks veg 17	-	31/921	-	-	-	-	-

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3420-31/921, Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

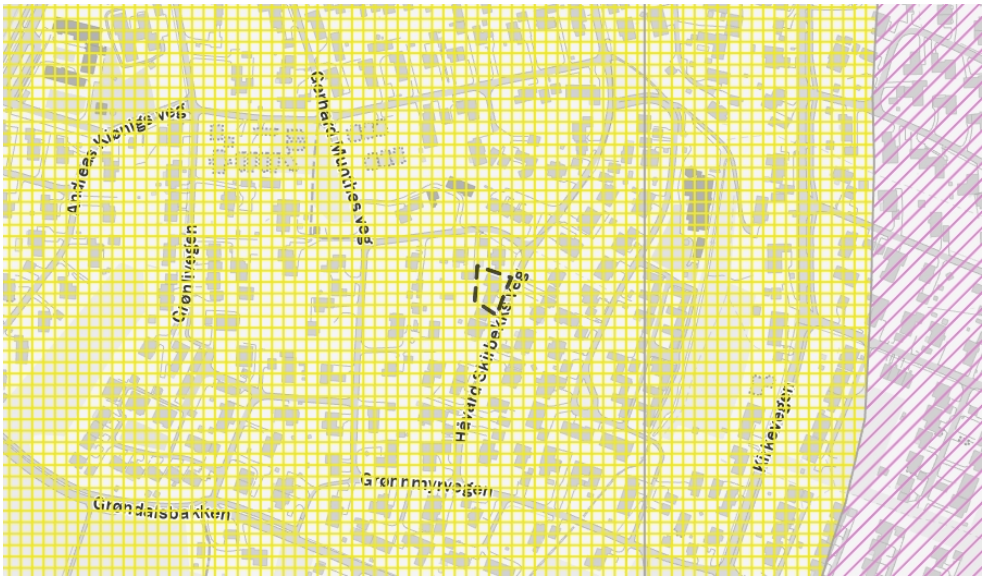
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	3.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	12.6 km
Flomfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	0 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	1.4 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.09.2026	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.08.2026	Ikke funnet	0.06 km
Kvikkleire	31.08.2026	Ikke funnet	17.1 km
Skredfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	50.4 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	114.8 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.2 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

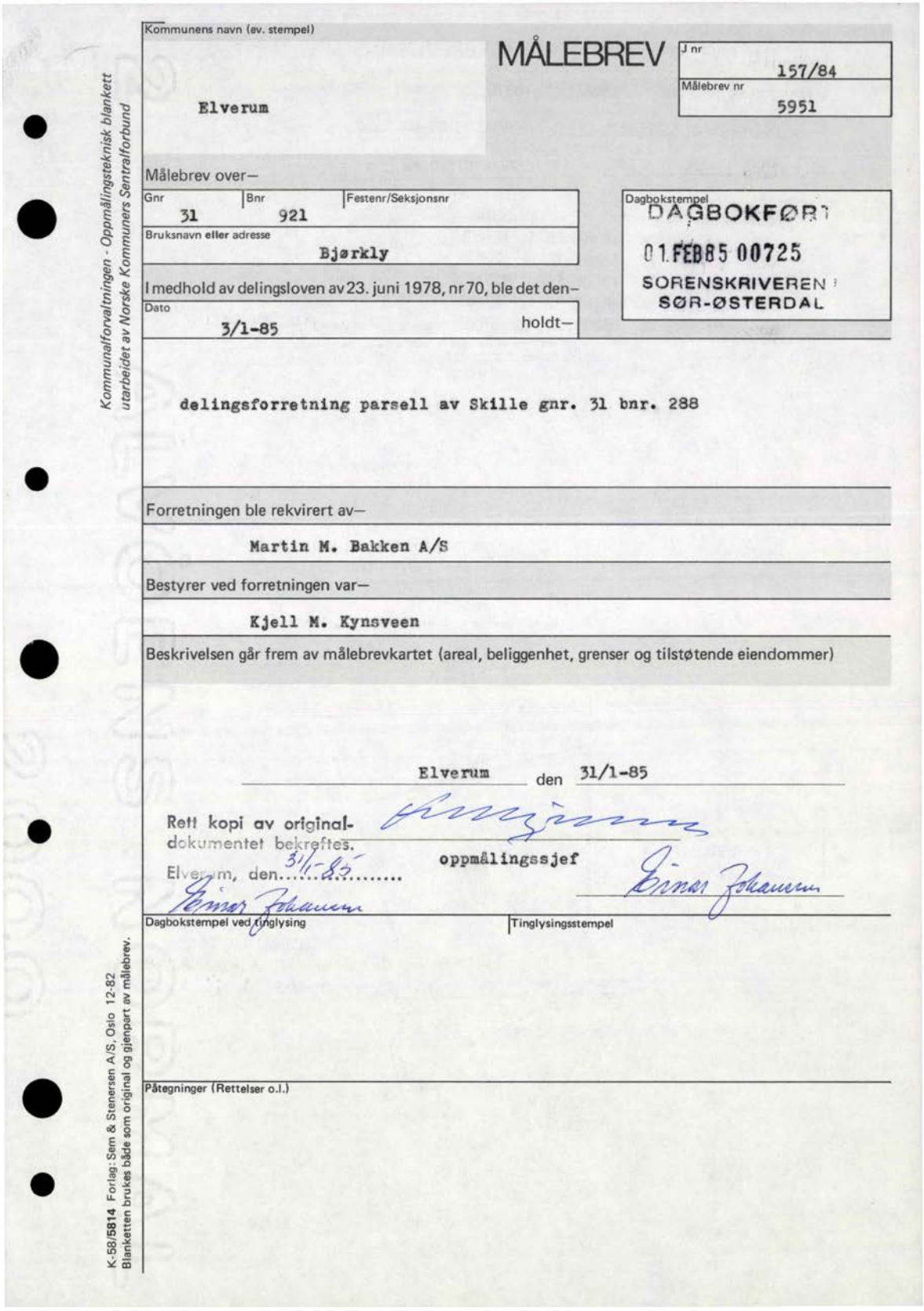
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Tinglyste heftelser

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1985/725/15
Attesteringstidspunkt 2026-09-08 09:48



Kommunens navn (ev. stempel)

Elverum

MÅLEBREV

J nr 157/84

Målebrev nr 5951

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Målebrev over–

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
31	921	

Bruksnavn eller adresse: Bjørkly

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 01.FEB85 00725 SORENSKRIVEREN I SØR-ØSTERDAL

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato 3/1-85 holdt–

delingsforretning parsell av Skille gnr. 31 bnr. 288

Forretningen ble rekvirert av–

Martin M. Bakken A/S

Bestyrer ved forretningen var–

Kjell M. Kynsveen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Elverum den 31/1-85

Rett kopi av original-dokumentet bekreftes.

Elverum, den 31/1-85

oppmålingssjef

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Tinglyste heftelser

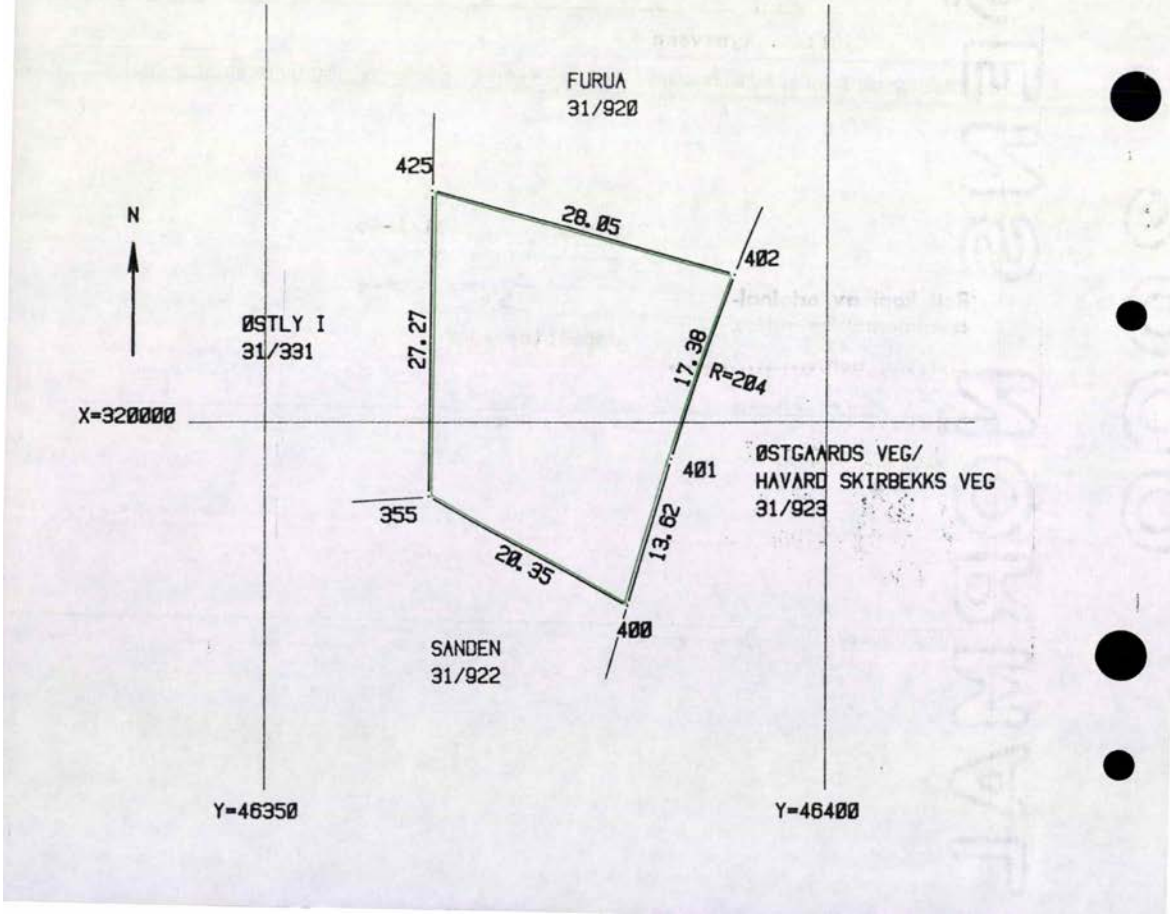
GNR. 31 BNR. 921 MÅLEBREVSKART LNR. 5951

REPRESENTASJONSPUNKT X=320002 Y=46378

KOORDINATSYSTEM NGO AKSE III KARTBLAD CV 67.1.18 G26

MÅLESTOKK 1:500 AREAL 671.5 M2

PUNKT	X	Y	MERKING
425	320020.70	46364.75	AL-MERKE
402	320013.17	46391.78	AL-MERKE
401	319996.71	46386.19	AL-MERKE
400	319983.64	46382.37	AL-MERKE
355	319993.42	46364.53	AL-MERKE



Tinglyste heftelser

TINGLYST
21 JUNI 1996
SØR-ØSTERDAL
SORENSKRIVER-
EMBETE
DAGBOKNR.: 3149

S A M T Y K K E

Undertegnede eier/~~fester~~ av eiendommen Sørstuen
gnr. 31 bnr. 922 i Elverum gir herved Jan Myklebust
Anne Elisabeth Thomassen som eier/fester av eiendommen Bjørkly
..... gnr. 31 bnr. 921 samtykke til å
oppføre carport i en avstand av
2,5 m fra grensen til min eiendom.

Ovenstående samtykke er gitt i samsvar med bygningslovens § 70 nr. 2, 2. avsnitt, a.
Undertegnede er innforstått med at samtykke kan medføre brannsikringstiltak på min eiendom ved senere bygging.

ELVERUM, den 20/6 19 96

Doknr: 3149 Tinglyst: 21.06.1996 Emb. 015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Jakob Thomassen
eier

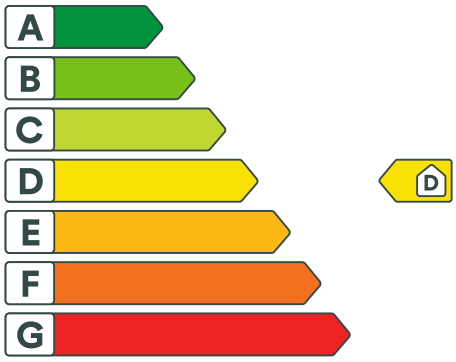
fester

enova

Energiattest



Adresse **Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357634**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7350589**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **921**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **219,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **182,62**

Energiattest



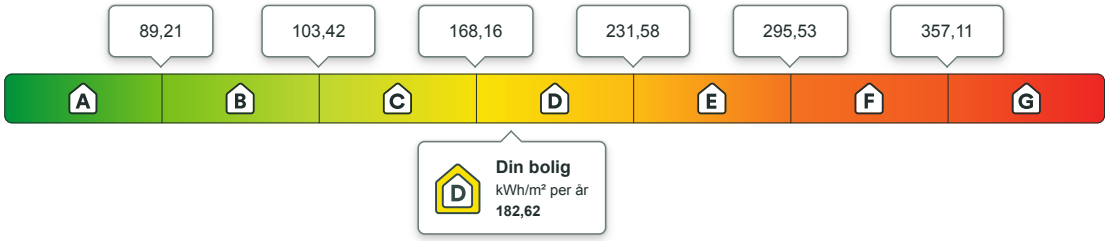
Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
44 165,83	**232,45**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 9: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 19: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Håvard Skirbekks veg 17, 2414 ELVERUM
Gnr 31, bnr 921, , i Elverum kommune.
Oppdragsnr. 6014260309

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6014260309
Sist oppdatert 19.10.2026

Espen Hansen
eiendomsmegler

Telefon: 900 13 059
E-post: espen.hansen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet